

**Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului  
Sebes  
Str. Viilor, nr. 28  
Nr. 4323/27.10.2021**

## **TEMĂ DE PROIECTARE**

**Pentru proiectarea obiectivului de investitii “Reabilitare si cresterea eficientei energetice a cladirii Casa Weber, Municipiul Sebes” – faza D.A.L.I**

### **1. Informații generale**

#### **1.1. Denumirea obiectivului de investiții**

Reabilitare si cresterea eficientei energetice a cladirii Casa Weber, Municipiul Sebes – faza D.A.L.I

#### **1.2. Ordonator principal de credite/investitor**

Primarul Municipiului Sebes

#### **1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)**

Directorul Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebes

#### **1.4. Beneficiarul investiției**

Municipiul Sebes prin Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Municipiul Sebes

#### **1.5. Elaboratorul temei de proiectare**

Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Municipiul Sebes

### **2. Date de identificare a obiectivului de investiții**

#### **2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală**

Imobilul unde urmeaza sa se realizeze investitia, este situat in Municipiul Sebes , str. Lucian Blaga, nr. 3-5 proprietate: Municipiul Sebes conform CF 73375-Sebes, 73384-Sebes, 73375-C1-U24 Sebes, top.1573, top.1572, 73375-C1- U24

Conform certificatului de urbanism nr. 458 din data 07.10.2021 anexat in copie prezentei:

Regim juridic:teren intravilan

Propietate: Municipiul Sebes, conform CF 73375-Sebes, 73384-Sebes, 73375-C1-U24 Sebes, top.1573, top.1572, 73375-C1- U24

Folosinta actuala: curti constructii

Destinatie din P.U.G.: teren construibil zona centrala

UTR 9 -C -zona centrala .

POT-80%; CUT-max 1

Utilitati : toate utilitatile

Regim de inaltime: P; P+1, P+M

Monument istoric conform Cod LMI 2010; AB-11-s-A-00326.

## **2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții:**

Din punct de vedere al vecinătăților, amplasamentul studiat este delimitata pe latura de S de bulevardul Lucian Blaga si la V de piata Primariei , pe latura de N si E de imobile proprietate privata.

Construcția existentă, asupra căreia se intervine pentru lucrările de reabilitare termică este realizată pe structură din pereti portanti din zidarie plina fara elemente de confinare. Fațadele clădirii sunt finisate cu tencuială pe bază de mortar.

Destinatia cladirii existente este administrativa, prin proiect nu se va modifica destinatia actuala. Functiunile cladirii existente sunt: birouri, cai de circulatie, oficii, grupuri sanitare, spatii tehnice. Prin proiect nu se vor modifica functiunile de baza ale cladirii.

## **2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:**

### ***a) Destinație și funcțiuni;***

Destinatia cladirii existente este administrativa, prin proiect nu se va modifica destinatia actuala. Functiunile cladirii existente sunt: birouri, cai de circulatie, oficii, grupuri sanitare, spatii tehnice. Prin proiect nu se vor modifica functiunile de baza ale cladirii.

### ***b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;***

În urma lucrărilor de intervenție, clădirea va corespunde conform legislației pentru desfășurarea tuturor activităților în condițiile de confort, siguranta și igienă, conform destinației prevăzute, respectand totodata parametri de eficienta energetica conform legislatiei in vigoare.

### ***c) Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;***

În urma lucrărilor de intervenție, nivelul de echipare al construcției propuse va corespunde destinației prevăzute.

Toate încăperile vor fi finisate conform legislației în vigoare. Pardoseala va fi una antibacteriana, antiderapantă și rezistentă la trafic mic/ mediu.

Toate materialele folosite, vor fi moderne și vor respecta normele legislative de mediu impuse pentru a nu polua sau afecta mediul înconjurător.

Pe partea de instalatii se vor lua in calcul folosirea celor mai noi tehnologii in domeniu si de asemenea instalatii pentru energie verde: panouri solare si/sau folovoltaice, sisteme centralizate de ventilare cu recuperare de caldura, etc. Acestea vor fi alese si dimensionate corespunzator de catre Proiectant, dupa acceptarea lor in prealabil de catre Beneficiar.

***d) Număr estimat de utilizatori;***

Se va stabili impreuna cu proiectantul in urma solutiilor prezentate de acesta, avand in vedere posibilitatile date de amplasament si constructia existent, incadrearea in legislatie, standardele si normativele specifice.

***e) Durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funțiilor propuse;***

Conform HG nr. 2139/2004 – pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare ale mijloacelor fixe, Anexa nr. 1, durata normala de functionare a cladirilor este de 40-60 ani.

***f) Nevoi/solicitări funcționale specifice;***

Se doreste eficientizarea din punct de vedere a consumului de energie a cladirii. In cazul in care lucrarile necesita amenajarea de spatii tehnice specifice echipamentelor si instalatiilor ele se vor realiza.

***g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;***

Soluțiile adoptate pentru lucrările de intervenție prevăzute prin tema de proiectare nu afectează mediul înconjurător, fiind delimitate strict asupra construcției existente.

***h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.***

În vederea soluționării nevoii beneficiarului, sunt prevăzute următoarele criterii pe baza cărora se realizează intervenția:

- Ridicarea gradului de eficiență energetică a clădirii, stabilită în urma unui audit energetic.
- Reducerea consumului de energie utilizat pentru funcționarea clădirii.
- Ridicarea gradului de confort al utilizatorilor clădirii.
- Îmbunătățirea calității fondului construit.

## **2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia**

Documentația de autorizare a lucrărilor de intervenții se va întocmi în conformitate cu conținutul cadru al D.A.L.I. aprobat prin H.G. nr. 907/2016 - privind etapele de elaborare din conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

În elaborarea proiectului se va urmări respectarea exigentelor prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, a Legii 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și a tuturor prevederilor legale în vigoare cu privire la proiectarea unor astfel de lucrări.

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale O.U.G nr.

114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Se vor respecta prevederile Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

La elaborarea documentației, proiectantul va respecta standardele, normativele, reglementările urbanistice în vigoare, prevederile legale aplicabile în vigoare, specifice calității lucrărilor de construcții și instalațiilor aferente, a sănătății populației, a prevenirii și stingerii incendiilor, a protecției mediului etc., (enumerarea este exemplificativă și nu exhaustivă). De asemenea proiectantul va respecta standardele și normativele în vigoare privind modul de întocmire și prezentare a documentațiilor elaborate (atât pentru partea scrisă cât și pentru cea desenată).

Activitățile ce vor fi realizate sunt stipulate în termeni generali, după cum urmează. Documentațiile pe care prestatorul le va analiza, dar fără a se limita la acestea sunt descrise ca cerințe minimale, în cele ce urmează:

### ***i) Expertiză tehnică:***

Se va realiza expertiza tehnică a clădirii în starea tehnică actuală și se vor stabili soluțiile de reabilitare a construcției. Documentația va fi întocmită de către un expert tehnic autorizat și se va preda în două exemplare listate.

### ***j) Studiu Geotehnic:***

Se va întocmi documentația aferentă studiului geotehnic, verificată de verificator atestat pentru cerința Af, precum și referatul acestuia și se va preda în două exemplare listate. Aceasta va cuprinde următoarele: investigații și prelevare probe, determinări de laborator

(umiditate naturală, granulozitate, limite de plasticitate, indici de structură – densitate în stare naturală, densitate în stare uscată, porozitate și grad de saturație)

**k) Audit energetic:**

Se va realiza auditul energetic pe baza căruia se vor stabili soluțiile de izolare termică a clădirii și se va preda în două exemplare listate.

**l) Studiu de fezabilitate/ Documentație pentru Avizarea Lucrărilor de Intervenție elaborat conform HG 907/ 2016 (parte scrisă, parte desenată și documentația economică) împreună cu documentația necesară obținerii avizelor, acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.**

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții va prezenta soluțiile tehnice adoptate și justificarea atât din punct de vedere economic cât și din punct de vedere tehnic a acestora.

Devizul General va cuprinde toate cheltuielile estimate aferente realizării investiției.

Partea desenată va fi realizată la scara 1:50 – planșe rezistență, 1:100 – planșe arhitectură .

**3 . Alte precizări privind realizarea contractului:**

Tema de proiectare face parte integrantă din documentația de atribuire a ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară respectiv documentațiile de proiectare.

Odată cu depunerea ofertei, ofertantul va depune o declarație privind cedarea drepturilor patrimoniale de autor.

Proiectantul are obligația de a înainta documentațiile, achizitorului cu scrisoare de înaintare.

**• Obiectul contractului:**

**Obiectul contractului** care urmează a se atribui presupune realizarea documentațiilor tehnico – economice de proiectare necesare pentru executia lucrărilor, care se vor realiza în această etapă și anume: documentația de avizare a lucrărilor de intervenții , studii de teren (geotehnice și topografice), obținere avize și acorduri , expertiza tehnică .

**• Durata de prestare a serviciilor:**

**Durata maximă** de realizare a documentațiilor solicitate prin prezenta temă de proiectare este de 30 de zile calendaristice din care 7 zile pentru aducerea la cunoștință publică a Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții elaborate (art. 2 din HCL nr. 177/2015). Proiectantul are obligația de a participa și prezenta împreună cu reprezentanții Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Municipiului Sebeș documentația, participanților la dezbaterile publice și de a elabora versiunea finală a documentației.

**• Valoarea totală estimată a contractului:**

**Valoarea estimată** a serviciilor de proiectare pentru elaborarea documentațiilor este de 64.000,00 lei fără TVA, respectiv 76.160,00 lei cu TVA.

• **Cerinte minime de proiectare:** Proiectantul (ofertantul) are obligația de a elabora studiile de teren ( topografice).

Studiile de teren vor cuprinde studii geotehnice și studii topografice, aprobate și avizate de către organele competente.

### **Studiul topografic:**

Studiile topografice vor cuprinde planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistemul de referință național STEREO 70. **Studiile de teren vor fi vizate de către O.C.P.I. Alba.** În cazul în care există borne pe teren, se va întocmi planșa de reperaj topografic pentru minim două borne cu vizibilitate între ele, sau pentru o bornă ce are vizibilitate spre un punct de coordonate cunoscut. În cazul în care nu există borne se vor materializa în teren minim 2 borne cu vizibilitate între ele și se va întocmi planșa de reperaj topografic.

Studiul de teren se va înainta Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Municipiului Sebeș în 4 (patru) exemplare tipărite (din care cel puțin un exemplar original) și un exemplar pe suport magnetic (CD).

Notă: Trei exemplare vor fi incluse în Documentatia de avizare a lucrarilor de interventii, iar exemplarul original se va preda separat. Studiile topografice se vor prezenta pe CD si in format de lucru pentru a putea fi utilizate la faza urmatoare.

### **2) Avize și acorduri**

Proiectantul va întocmi documentațiile tehnice necesare pentru obținerea avizelor și acordurilor, în vederea promovării investiției, conform prevederilor legale.

Obținerea avizelor și acordurilor prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 458/07.10.2021 cade în sarcina proiectantului, precum și plata taxelor necesare pentru obținerea acestor avize și acorduri.

Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Municipiul Sebeș pune la dispoziția ofertanților în copie Certificatul de urbanism nr. 458/07.10.2021 atașat prezentei teme de proiectare.

Avizele și acordurile (copii după piese scrise și desenate) se vor înainta Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Municipiului Sebeș în patru exemplare astfel:

- trei exemplare în copie vor fi cuprinse în documentatia de avizare a lucrarilor de interventii, în fiecare exemplar;
- exemplarul original se va înainta separat Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Municipiului Sebeș.

Ofertantul are obligația de a preda autorității contractante într-un exemplar, documentațiile care au stat la baza obținerii avizelor și acordurilor.

### **3) Documentatia de avizare a lucrarilor de interventii**

La elaborarea documentatiilor, proiectantul va respecta standardele, normativele, legislatia si reglementarile urbanistice in vigoare. De asemenea se vor respecta standardele si normativele in vigoare privind modul de intocmire si prezentare a documentatiile elaborate (atat pentru partea scrisa cat si pentru partea desenate), piesele desenate se vor prezenta impaturite la format A4. Piesele desenate se vor structura pe obiective. Pentru fiecare obiect se vor intocmi planuri de situatie distincte. Cartusul prezentat pe piese desenate va respecta prevederile din Anexa 3 din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Se va prezenta un opis al pieselor desenate.

#### 4) *Expertiză tehnică:*

Se va realiza expertiza tehnică a clădirii în starea tehnică actuală și se vor stabili soluțiile de reabilitare a construcției. Documentația va fi întocmită de către un expert tehnic autorizat și se va preda în două exemplare listate.

#### 5) *Audit energetic:*

Se va realiza auditul energetic pe baza căruia se vor stabili soluțiile de izolare termică a clădirii și se va preda în două exemplare listate

#### **Cerințele din tema de proiectare reprezintă condiții minimale.**

In Documentatia de avizare a lucrarilor de interventii vor fi cuprinse obligatoriu, în copie, studiile de teren, expertiza tehnica , auditul energetic ,certificatul de urbanism, avizele și acordurile.

Documentatia de avizare a lucrarilor de interventii avea paginile numerotate.

Pentru partea scrisă nu se vor folosi caractere mai mici de „12”.

Documentatia de avizare a lucrarilor de interventii se va preda Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș în 3 (trei) exemplare tipărite originale și în 2 (două) exemplare pe suport magnetic (CD/DVD). Pe un CD/DVD, D.A.L.I. va prezenta în format de lucru pentru a fi utilizată la faza următoare de proiectare, iar pe celălalt CD/DVD se va prezenta D.A.L.I. în format PDF pentru a fi publicat pe SEAP la următoarea fază de proiectare.

Deoarece documentele anexă (fișierele) care se atașează în SEAP la etapa de atribuire a contractului de servicii pentru elaborare proiect tehnic, trebuie să aibă dimensiunea maximă de până la 40MB, în cazul în care documentațiile elaborate conform prezentei teme de proiectare depășesc dimensiunea maximă acceptată, ofertantul are obligația de a împărți documentațiile în mai multe fișiere astfel încât fiecare fișier să aibă dimensiunea maximă de până la 40MB. Se vor proiecta lucrările pentru protecția mediului inclusiv cele pentru refacerea cadrului natural după terminarea lucrărilor.

Documentatia de avizare a lucrarilor de interventii se va structura pe obiecte.

Cheltuielile estimate pentru realizarea obiectivului de investiție care face obiectul prezentei teme de proiectare se vor stabili astfel încât să nu fie supraevaluate.

Se vor prezenta detaliat cheltuielile pentru fiecare capitol/subcapitol din devizul general.

Valorile din devizul general se vor exprima cu două zecimale.

Estimarea costului obiectivului/obiectelor se va face în prețuri valabile la data finalizării documentației, indicându-se cursul de schimb leu/euro luat în considerare.

Sursele de finanțare a investiției se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau în fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite. Se va preciza ca sursa de finanțare bugetul local al Municipiului Sebes.

Graficele orientative de realizare a investiției se vor prezenta conform modelului următor:

Nr. Crt	Denumire etapă	Durata (luni)																
		Luna																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	..	..	..	n

1.	Elaborare DALI																			
2.	Verificare și aprobare DALI																			
3.	Achiziție servicii de proiectare pentru elaborare proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, proiect tehnic și detalii de execuție																			
4.	Elaborare proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de construire																			
5.	Elaborare proiect tehnic și detalii de execuție																			
6.	Verificare proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de construire																			
7.	Verificare tehnica proiect tehnic și detalii de execuție																			
8.	Verificare și aprobare proiect tehnic și detalii de execuție																			
9.	Achiziție execuție lucrări																			
10.	Execuție lucrări																			
11.	Recepție la terminarea lucrărilor																			

**Proiectantul are obligația de a efectua propriile lui măsurători.**

**Proiectantul va prezenta liste cu cantități de lucrări, pe categorii de lucrări (Formularul F3), conform prevederilor H.G.nr.907/2016.**

Pe parcursul derulării contractului, ofertantul are obligația de a organiza minim câte o ședință de lucru săptămânal, la sediul autorității contractante, pentru a stabili de comun acord



soluțiile ce urmează a fi cuprinse în cadrul documentațiilor de avizare a lucrurilor de intervenții  
. Soluția finală va fi stabilită și urmare a dezbaterii publice care va avea loc cu ocazia aducerii la cunoștința publică a documentației tehnico-economice.

Mod de prezentare a ofertei:

Pentru realizarea unor servicii de calitate, ofertantul trebuie să dețină/aibă acces la resurse tehnice necesare prestării la timp și în condiții de calitate a serviciilor.

Oferta trebuie să demonstreze conformitatea cu cerințele temei de proiectare.

Persoanele nominalizate ca responsabile pentru îndeplinirea contractului, dacă va fi cazul, se vor înlocui cu altele, cu respectarea cerințelor minime impuse, numai din motive obiective și cu acordul scris al autorității contractante (Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș).

Ofertantul are obligația alocării resurselor tehnice și profesionale, dimensionate calitativ și cantitativ pentru îndeplinirea corespunzătoare a contractului de servicii.

### **Recepția și verificarea serviciilor prestate:**

Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș, prin reprezentanții săi, va verifica modul de prestare a serviciilor pentru a stabili conformitatea lor cu prevederile din propunerea tehnică și din prezenta temă de proiectare, fapt consemnat printr-un proces verbal de recepție. Verificarea va fi efectuată în termen de 15 zile calendaristice de la predare.

Recepția serviciilor prestate nu exonerează proiectantul de responsabilitățile ce-i revin privind soluția proiectată.

### **Recomandări**

Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș recomandă ofertanților să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină toate informațiile care pot fi necesare atât în vederea elaborării ofertei cât și a documentației de avizare a lucrurilor de intervenții .

Aprobat  
Director  
Ordean Dorin Octavian

Intocmit  
Inspector de specialitate  
Pandor Dan Sabin

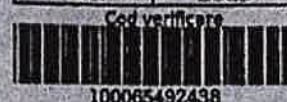
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73375 Sebes

Nr. cerere	96
Ziua	08
Luna	01
Anul	2019



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24755 Sebes

Adresa: Loc. Sebes, Jud. Alba

Nr. C	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1573	755	Construcția C1 înscrisă în CF 73375-C1;

### B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5356 / 15/06/2007</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 950/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, asupra cotel de 69/755 părți teren aferentă apartamentului "spațiul nr. 2" (U23), dobândit prin Convenție, cota actuală 69/755 1) PIRAEUS LEASING ROMÂNIA IFN SA, CIF:15071212 OBSERVAȚII: (provenita din conversația CF 24755 Sebes)	A1
<b>1566 / 17/12/2018</b>		
Act Notarial nr. 5020, din 17/12/2018 emis de Beldean Gheorghe;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, asupra cotel de 686/755 părți teren aferentă apartamentului U24, dobândit prin Convenție, cota actuală 686/755 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, - domeniul public.	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		