

# PLAN DE MENTENANȚĂ

## Parc Poligion

Comuna Florești, Județul Cluj

Versiune · martie 2026

## CUPRINS

1. Date Generale Obiectiv	3
2. Organizarea Activităților de Mentenanță și Exploatare	5
3. Matricea Operațiunilor de Mentenanță	7
4. Proceduri Mentenanță Infrastructură Sportivă	11
5. Proceduri Mentenanță Traseu Bike și Elemente din Lemn	15
6. Mentenanța Structurilor Metalice și a Pasarelelor	17
7. Mentenanța Instalațiilor pentru Persoane cu Dizabilități	19
8. Mentenanța Spațiilor Verzi și a Amenajărilor Peisagistice	21
9. Mentenanța Instalațiilor	24
10. Mentenanța Pavilioanelor și a Construcțiilor	27
11. Registrul de Mentenanță	30
12. Planul Anual de Lucrări de Mentenanță	32
13. Planul de Intervenții și Managementul Defectelor	34
14. Responsabilitățile Operatorului de Mentenanță	36
15. Indicatorii de Performanță	38
Anexa 1. Formulare Registru de Mentenanță	40

## CAPITOLUL 1 — DATE GENERALE OBIECTIV

### 1.1 Denumirea investiției

Investiția este realizată în cadrul proiectului:

## „Regenerare zona Poligon prin amenajare parc de agrement”

Obiectivul reprezintă un parc de agrement cu infrastructură sportivă și zone de recreere destinat utilizării publice.

### 1.2 Amplasament

Obiectivul este amplasat în:

#### **Comuna Florești, județul Cluj**

Suprafața aproximativă a amplasamentului este de aproximativ 4 hectare.

Parcul include infrastructură sportivă, zone de recreere, spații verzi amenajate, construcții administrative și instalații tehnice aferente.

### 1.3 Descriere generală a obiectivului

#### **Infrastructură sportivă**

- teren de fotbal cu gazon sintetic
- teren de baschet cu suprafață tartan
- teren de tenis cu suprafață tartan și perete de antrenament
- două terenuri de tenis cu suprafață HARD COURT
- două terenuri de padel complet echipate
- teren badminton cu suprafață tartan
- zonă fitness exterior
- zonă calisthenics
- loc de joacă pentru copii cu suprafață tartan
- pistă de alergare cu suprafață tartan
- pistă pentru role realizată din asfalt vopsit cu vopsea poliuretanică

#### **Infrastructură pentru sporturi urbane**

- traseu dirt bike realizat din rampe de pământ
- elemente de parcurs realizate din lemn
- zonă pumptrack cu strat de uzură asfaltic

#### **Amenajări peisagistice**

- gazon rulou și gazon semănat
- arbori foioși și coniferi
- arbuști ornamentali și plante perene

### 1.4 Pasarele pietonale

În cadrul amplasamentului sunt realizate două pasarele pietonale metalice amplasate pe culee din beton, cu următoarele caracteristici:

- număr pasarele: 2 bucăți
- lungime pasarelă: aproximativ 12 m fiecare
- lățime pasarelă: aproximativ 2 m
- înălțime liberă sub pasarelă: aproximativ 3,5 m

### 1.5 Accesibilitate pentru persoane cu dizabilități

- două lifturi pentru persoane cu dizabilități, amplasate pe una dintre pasarele
- o servoscară pentru persoane cu dizabilități

## 1.6 Construcții existente

**Pavilion administrativ — spații birouri și două grupuri sanitare**

**Pavilioane vestiare (2 buc.) — vestiare, grupuri sanitare, dușuri**

**Pavilioane alimentație publică (2 buc.) — în prezent neconcesionate**

## 1.7 Sistem constructiv pavilioane

Toate pavilioanele sunt realizate pe baza unui sistem constructiv din containere maritime adaptate:

- structură metalică tip container maritim
- închideri realizate cu panouri sandwich
- tâmplărie termopan
- placări exterioare din lemn și tablă zincată vopsită electrostatic

## 1.8 Instalații aferente pavilioanelor

- Încălzire: radiatoare electrice cu termostate individuale
- Apă caldă: boilere electrice
- Răcire: aparate de aer condiționat
- Protecție conducte: sisteme de degivrare pe conductele exterioare

## 1.9 Instalații și utilități

- iluminat parc, terenuri sportive și stradal
- sistem automat de irigare
- rețea alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială

## 1.10 Dotări și echipamente

- echipamente sportive, fitness exterior și loc de joacă
- mobilier urban
- pubele cu autocompactare alimentate solar
- sistem CCTV de supraveghere video

# CAPITOLUL 2 — ORGANIZAREA ACTIVITĂȚILOR DE MENTENANȚĂ ȘI EXPLOATARE

## 2.1 Principii generale de operare

Exploatarea și mentenanța obiectivului se realizează printr-un sistem organizat de activități tehnice și operaționale care asigură funcționarea continuă a infrastructurii sportive, siguranța utilizatorilor, menținerea calității spațiilor publice și intervenția rapidă în cazul defectelor.

## 2.2 Programul de funcționare al parcului

**Parcul de agrement va funcționa în regim zilnic, în intervalul:**

**06:00 — 23:00**

Programul poate fi adaptat în funcție de sezon, evenimente speciale sau decizii ale autorității locale.

## 2.3 Administrarea și rezervarea terenurilor sportive

Terenurile sportive vor funcționa pe baza unui sistem de programare și rezervare prin sistem online, aplicație mobilă sau programare directă la administrație.

## 2.4 Sistemul de securitate și supraveghere

Parcul este dotat cu sistem CCTV de supraveghere video și post de monitorizare video amplasat în pavilionul administrativ. Se recomandă organizarea a minimum două posturi de pază permanente.

## 2.5 Organizarea serviciilor de mentenanță

Se recomandă un operator unic de întreținere contractat de autoritatea locală, care să asigure toate serviciile necesare: mentenanță infrastructură, instalații, spații verzi, curățenie și intervenții tehnice.

## 2.6 Structura operațională recomandată

### Administrator bază sportivă

- coordonarea activităților de operare și a programărilor
- monitorizarea serviciilor de mentenanță
- relația cu autoritatea locală

### Responsabil tehnic mentenanță

- verificări tehnice periodice
- planificarea și coordonarea intervențiilor

### Personal mentenanță infrastructură

- curățenie, întreținere suprafețe sportive, alei și reparații curente

### Peisagiști

- cosire, scarificare, aerare gazon, tundere arbuști, toaletare arbori

### Personal instalații (electricieni, instalatori, tehnicieni)

- mentenanța instalațiilor electrice, irigare și sanitare

## 2.7 Tipuri de mentenanță

Activitățile sunt organizate în patru categorii: curentă (zilnic/săptămânal), preventivă (verificări programate), periodică (termen mediu/lung) și corectivă (remedieri de defecte).

## 2.8 Fluxul intervențiilor tehnice

1. Identificarea defectului
2. Raportarea în registrul de mentenanță
3. Evaluarea și clasificarea intervenției
4. Programarea lucrării
5. Realizarea intervenției
6. Verificarea finală
7. Înregistrarea lucrării în registrul de mentenanță

## CAPITOLUL 3 — MATRICEA OPERAȚIUNILOR DE MENTENANȚĂ

Matricea stabilește toate activitățile necesare, frecvența acestora și responsabilii pentru menținerea infrastructurii parcului în stare optimă.

### 3.1 Infrastructură sportivă

#### Pistă role — asfalt vopsit poliuretanic

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare mecanică suprafață	Săptămânal	Operator mentenanță
Îndepărtare depuneri nisip/pietriș	Săptămânal	Operator mentenanță
Spălare suprafață	Lunar	Operator mentenanță
Verificare strat poliuretanic	Anual	Responsabil tehnic
Refacere marcaje	La nevoie	Operator mentenanță

#### Pistă alergare — tartan

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare suprafață	Săptămânal	Operator mentenanță
Spălare suprafață	Lunar	Operator mentenanță
Verificare strat elastic	Anual	Responsabil tehnic
Verificare marcaje	Anual	Responsabil tehnic

#### Teren fotbal — gazon sintetic

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Periere gazon sintetic	Săptămânal	Operator mentenanță
Îndepărtare impurități	Săptămânal	Operator mentenanță
Redistribuire granule cauciuc	Trimestrial	Operator mentenanță
Completare infill	Anual	Responsabil tehnic

Verificare lipituri gazon	Anual	Responsabil tehnic
---------------------------	-------	--------------------

**Teren baschet — tartan**

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare suprafață	Săptămânal	Operator mentenanță
Spălare suprafață	Lunar	Operator mentenanță
Verificare strat	Anual	Responsabil tehnic
Verificare marcaje	Anual	Responsabil tehnic

**Teren tenis cu perete — tartan**

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare suprafață	Săptămânal	Operator mentenanță
Verificare strat	Anual	Responsabil tehnic
Verificare perete antrenament	Anual	Responsabil tehnic

**Terenuri tenis HARD COURT (2 buc.)**

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare suprafață	Săptămânal	Operator mentenanță
Spălare suprafață	Lunar	Operator mentenanță
Verificare fisuri	Anual	Responsabil tehnic
Refacere marcaje	La nevoie	Operator mentenanță

**Teren badminton — tartan**

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare suprafață	Săptămânal	Operator mentenanță
Spălare suprafață	Lunar	Operator mentenanță
Verificare strat elastic	Anual	Responsabil tehnic
Verificare marcaje	Anual	Responsabil tehnic

**Terenuri PADEL (2 buc.)**

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare și periere gazon sintetic	Săptămânal	Operator mentenanță
Verificare sticlă securizată	Trimestrial	Responsabil tehnic
Verificare structuri metalice	Trimestrial	Responsabil tehnic
Verificare iluminat teren	Trimestrial	Electrician
Redistribuire nisip cuarțos	Semestrial	Operator mentenanță

**Zonă fitness exterior**

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare echipamente	Săptămânal	Operator mentenanță
Verificare prinderi	Trimestrial	Responsabil tehnic

Verificare elemente structurale	Anual	Responsabil tehnic
---------------------------------	-------	--------------------

### Zonă calisthenics

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare echipamente	Săptămânal	Operator mentenanță
Verificare structură și prinderi	Trimestrial	Responsabil tehnic

### Loc de joacă pentru copii — suprafață tartan (NOU)

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Inspecție vizuală echipamente	Zilnic/Săptămânal	Operator mentenanță
Curățare suprafață tartan	Săptămânal	Operator mentenanță
Verificare structurală detaliată	Lunar	Responsabil tehnic
Verificare prinderi și ancore	Trimestrial	Responsabil tehnic
Inspecție anuală conform EN 1176	Anual	Firmă autorizată

## 3.2 Pumptrack și traseu dirtbike

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Curățare suprafață pumptrack	Săptămânal	Operator mentenanță
Verificare strat asfalt pumptrack	Anual	Responsabil tehnic
Verificare stabilitate rampă dirtbike	Lunar	Responsabil tehnic
Reprofilare rampe dirtbike	Sezonier	Operator mentenanță
Compactare suprafețe dirtbike	Sezonier	Operator mentenanță
Verificare structură elemente lemn	Trimestrial	Responsabil tehnic
Tratament protecție lemn	La 2 ani	Firmă specializată

## 3.3 Pasarele metalice

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Verificare structură metalică	Anual	Responsabil tehnic
Verificare prinderi mecanice + cheie dinamometrică	Anual	Responsabil tehnic
Verificare culee beton	Anual	Responsabil tehnic
Verificare strat protecție anticorozivă	Anual	Responsabil tehnic

## 3.4 Instalații acces persoane cu dizabilități

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Verificare funcționare lifuri (2 buc.)	Lunar	Operator
Mentenanță tehnică lifuri	Trimestrial	Firmă autorizată
Revizie tehnică ISCIR lifuri	Anual	Firmă autorizată ISCIR

Verificare funcționare servoscară	Lunar	Operator
Verificare sistem frânare servoscară	Trimestrial	Firmă autorizată
Revizie tehnică servoscară	Anual	Firmă autorizată

### 3.5 Spații verzi

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Cosire gazon	7-14 zile (sezon)	Peisagist
Scarificare + aerare gazon	Anual	Peisagist
Fertilizare gazon	Primăvară și toamnă	Peisagist
Tundere arbuști	Semestrial	Peisagist
Toaletare arbori	Anual	Peisagist
Îndepărtare drajoni	Periodic	Peisagist
Combatere buruieni	Periodic	Peisagist
Completare mulci zone perene	Anual/la nevoie	Peisagist

### 3.6 Instalații

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Verificare programator irigare	Trimestrial	Instalator
Verificare electrovane	Trimestrial	Instalator
Verificare aspersoare	Trimestrial	Instalator
Verificare sistem picurare zone perene	Trimestrial	Instalator
Verificare corpuri iluminat	Trimestrial	Electrician
Verificare tablouri electrice	Anual	Electrician
Înlocuire surse LED defecte	La nevoie	Electrician
Verificare cabluri degivrare	Anual (pre-iarnă)	Electrician

### 3.7 Sistem CCTV și securitate (NOU)

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Verificare imagine camere video	Săptămânal	Operator/Pază
Curățare lentile camere	Trimestrial	Tehnician
Verificare înregistrări și stocare	Lunar	Administrator
Verificare conexiuni și cablaj	Semestrial	Tehnician IT
Service complet sistem CCTV	Anual	Firmă autorizată

### 3.8 Pubele cu autocompactare și mobilier urban (NOU)

Operațiune	Frecvență	Responsabil
Golire pubele autocompactare	De 2-3 ori/săptămână	Operator salubritate

Verificare mecanism compactare	Lunar	Operator mentenanță
Verificare panouri solare pubele	Trimestrial	Electrician
Curățare recipiente pubele	Lunar	Operator mentenanță
Verificare stare mobilier urban (bănci, mese)	Trimestrial	Responsabil tehnic
Verificare prinderi/ancore mobilier	Semestrial	Responsabil tehnic
Revopsire/tratament mobilier urban	La 2-3 ani	Firmă specializată

## CAPITOLUL 4 — PROCEDURI DE MENTENANȚĂ INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ

### 4.1 Mentenanța locului de joacă pentru copii (NOU)

Locul de joacă este realizat cu suprafață tartan și echipamente de joacă instalate conform EN 1176. Datorită publicului vulnerabil (copii), inspecțiile sunt mai frecvente și mai stricte decât la alte echipamente.

#### Inspecție vizuală de rutină

Inspecția vizuală are ca scop identificarea pericolelor evidente: vandalism, defecțiuni, corpuri străine periculoase, uzură accelerată. Se realizează înainte de deschiderea parcului sau cel puțin săptămânal.

Se verifică:

- integritatea structurală a echipamentelor
- absența corpurilor ascuțite sau a fragmentelor rupte
- starea suprafeței tartan sub echipamente
- absența deșeurilor sau a sticlelor sparte

**Frecvență:** Zilnic (vizual de personal de supraveghere) / Săptămânal (scris de operator)

#### Verificare structurală lunară

Verificarea constă în controlul detaliat al prinderilor, îmbinărilor și structurii fiecărui echipament. Se consemnează în registrul de mentenanță.

**Frecvență:** Lunar

#### Inspecție anuală conform EN 1176

Inspecția anuală aprofundată trebuie realizată de o firmă specializată și autorizată, care emite un raport de conformitate. Raportul este obligatoriu de păstrat în registrul de mentenanță al parcului.

**Frecvență:** Anual — firmă autorizată

#### Înlocuire echipamente deteriorate

Orice echipament care prezintă risc pentru utilizatori va fi scos imediat din uz (izolat fizic cu bandă sau gard) și înlocuit sau reparat în termenul stabilit pentru defecte critice (24 ore).

### 4.2 Mentenanța terenului de fotbal cu gazon sintetic

Suprafața terenului este realizată din gazon sintetic cu infill din granule SBR (cauciuc negru).

### **Periere mecanică a gazonului**

Scopul operațiunii este ridicarea fibrelor gazonului, redistribuirea uniformă a granulelor de cauciuc și prevenirea compactării. Perierea se realizează cu utilaje dedicate sau perii mecanice atașate la utilaje ușoare.

**Frecvență: O dată la 3 luni**

### **Curățarea suprafeței**

Suprafața trebuie menținută liberă de frunze, praf, nisip și obiecte străine. Curățarea se realizează cu suflante, aspiratoare speciale pentru gazon sintetic și perii mecanice.

**Frecvență: Săptămânal**

### **Redistribuirea granulelor SBR**

Granulele migrează din zonele intens utilizate. Operațiunea constă în redistribuirea și nivelarea uniformă a stratului de infill pe toată suprafața terenului.

**Frecvență: Trimestrial**

### **Completarea infill-ului**

O parte din granule se pierd din suprafață în timp. Se completează în zonele deficitare și se uniformizează stratul.

**Frecvență: Anual sau la nevoie**

### **Verificarea îmbinărilor gazonului**

Se verifică lipiturile dintre fâșii, marginile suprafeței și zonele cu uzură intensă.

**Frecvență: Anual**

## **4.3 Mentenanța suprafețelor tartan**

Suprafețele tartan sunt utilizate pentru: pistă alergare, teren baschet, teren badminton, loc de joacă, zonă fitness și calisthenics.

### **Curățarea suprafeței**

Suprafețele trebuie menținute libere de praf, nisip, frunze, pietre și resturi vegetale. Prezența pietrelor poate deteriora suprafața elastică și crește riscul de accidentare. Curățarea se realizează prin măturare mecanică, suflare cu aer și colectare manuală a obiectelor dure.

**Frecvență: Săptămânal**

### **Spălarea suprafeței**

Spălarea cu jet de apă la presiune redusă elimină depunerile fine, algele și murdăria persistentă.

**Frecvență: Lunar**

### **Verificarea stratului elastic**

Se verifică apariția fisurilor, desprinderilor locale și degradarea marcajelor.

**Frecvență: Anual**

#### **4.4 Mentenanța terenurilor de tenis HARD COURT (NOU)**

Suprafața HARD COURT este realizată din strat asfaltic acoperit cu vopsea acrilică specifică tenisului. Este mai rezistentă decât tartanul dar susceptibilă la fisuri termice.

##### **Curățarea suprafeței**

Se îndepărtează frunzele, praful, nisipul și alte depuneri cu mătură mecanică sau suflantă. Se evită acumularea apei care poate deteriora stratul de vopsea.

**Frecvență: Săptămânal**

##### **Spălarea suprafeței**

Spălarea cu jet de apă la presiune medie. Se recomandă utilizarea unui agent de curățare specific suprafețelor acrilice pentru eliminarea algelor și mușchilor.

**Frecvență: Lunar**

##### **Verificarea fisurilor**

Fisurile termice (cauzate de variațiile de temperatură) pot compromite suprafața de joc și pot crește riscul de accidentare. Fisurile mici se pot trata cu produse de etanșare specifice; fisurile extinse necesită refacere parțială.

**Frecvență: Anual sau după evenimente climatice extreme**

##### **Refacere marcaje**

Marcajele se refac cu vopsea acrilică specifică pentru suprafețe de tenis, rezistentă la UV și intemperii.

**Frecvență: La nevoie (uzura normală — circa 2-3 ani)**

##### **Refacere strat de vopsea acrilică**

Stratul de suprafață acrilic se uzează în timp, în special în zonele intens utilizate (linia de serviciu, linia de fund). Refacerea se realizează de o firmă specializată, cu pregătire prealabilă a suprafeței.

**Frecvență: La 4-6 ani sau la nevoie**

#### **4.5 Mentenanța terenurilor de padel**

Terenurile de padel includ gazon sintetic, pereți din sticlă securizată, structuri metalice și iluminat specific.

##### **Curățarea gazonului**

Se realizează prin periere mecanică și îndepărtarea impurităților.

**Frecvență: Săptămânal**

##### **Redistribuirea și completarea nisipului cuarțos**

Suprafața conține un strat de nisip cuarțos care stabilizează fibrele gazonului. Operațiunile includ redistribuirea pe întreaga suprafață, completarea zonelor deficitare și nivelarea stratului.

**Frecvență: Semestrial sau la nevoie**

### **Verificarea pereților din sticlă**

Se verifică integritatea panourilor, prinderile structurale și eventualele fisuri. Orice panou fisurat prezintă un pericol critic și necesită intervenție imediată.

**Frecvență: Trimestrial**

## **CAPITOLUL 5 — PROCEDURI DE MENTENANȚĂ TRASEU BIKE ȘI ELEMENTE DIN LEMN**

### **5.1 Considerații generale**

Zona de sporturi urbane include traseu dirt bike din rampe de pământ, elemente structurale din lemn și pumptrack cu strat asfaltic. Aceste elemente sunt supuse solicitărilor mecanice ridicate și condițiilor climatice variabile.

### **5.2 Mentenanța traseului dirt bike**

#### **Verificarea profilului rampelor**

Se verifică forma rampelor, stabilitatea materialului și eventualele deformări.

**Frecvență: Lunar**

#### **Reprofilarea rampelor**

Constă în refacerea profilului inițial, redistribuirea și compactarea materialului.

**Frecvență: Sezonier sau la nevoie**

### **5.3 Mentenanța elementelor din lemn**

#### **Verificarea structurii**

Se verifică stabilitatea, integritatea și prinderile mecanice ale elementelor din lemn.

**Frecvență: Trimestrial**

#### **Tratamentul de protecție**

Se aplică impregnări, lazuri pentru exterior sau lacuri protectoare împotriva umidității, UV și degradării biologice.

**Frecvență: La interval de 1-2 ani**

## CAPITOLUL 6 — MENTENANȚA STRUCTURILOR METALICE ȘI A PASARELELOR

### 6.1 Considerații generale

Structurile metalice din parc (pasarele, garduri terenuri sportive, suporturi echipamente) sunt protejate prin două straturi de grund și un strat final de vopsea epoxidică.

### 6.2 Mentenanța pasarelelor pietonale

Pasarelele au lungimea de 12 m, lățimea de 2 m și înălțimea liberă de 3,5 m. Sunt amplasate pe culee din beton.

#### Verificarea anuală

Se verifică: integritatea structurală, deformări, coroziune, prinderi mecanice (inclusiv cu cheie dinamometrică) și starea culeelor din beton.

**Frecvență: Anual**

### 6.3 Mentenanța gardurilor terenurilor sportive

#### Retușuri ale stratului de protecție

În zonele deteriorate: curățare, grund anticoroziv, vopsea epoxidică.

**Frecvență: La nevoie**

#### Revopsire generală

**Frecvență: La 5-7 ani**

## CAPITOLUL 7 — MENTENANȚA INSTALAȚIILOR PENTRU PERSOANE CU DIZABILITĂȚI

### 7.1 Considerații generale

Parcul este dotat cu două platforme lift verticale amplasate la capetele unei pasarele și o servoscară. Exploatarea se realizează conform reglementărilor ISCIR și instrucțiunilor producătorilor.

### 7.2 Mentenanța platformelor lift

#### Verificare funcționare

**Frecvență: Lunar**

#### Lubrifiere mecanisme

**Frecvență: Trimestrial**

**Revizie tehnică autorizată ISCIR**

**Frecvență: Anual — firmă autorizată**

### 7.3 Mentenanța servoscării

**Verificare funcționare + ghidaje + sisteme siguranță**

**Frecvență: Lunar / Trimestrial**

**Revizie tehnică**

**Frecvență: Anual — personal autorizat**

## CAPITOLUL 8 — MENTENANȚA SPAȚIILOR VERZI ȘI A AMENAJĂRILOR PEISAGISTICE

### 8.1 Considerații generale

Amenajările peisagistice includ gazon rulou și semănat, arbori foioși și coniferi, arbuști ornamentali și plante perene (cu mulci decorativ și irigare prin picurare).

### 8.2 Mentenanța gazonului

#### Cosire

Cu tractorașe sau mașini de tuns pentru zone greu accesibile. Se menține o înălțime uniformă.

**Frecvență: La 7-14 zile în perioada de vegetație**

#### Scarificare + aerare

Îmbunătățesc aerarea solului, stimulează creșterea gazonului și previn compactarea.

**Frecvență: O dată pe an**

#### Fertilizare

Se aplică îngrășăminte specifice distribuite uniform.

**Frecvență: De două ori pe an — primăvara și toamna**

### 8.3 Combaterea buruienilor

Plivire manuală și eliminarea plantelor invazive.

**Frecvență: Periodic, în funcție de necesitate**

### 8.4 Întreținerea arborilor

#### Toaletare

Îndepărtarea ramurilor uscate/periculoase și corectarea formei coroanei.

**Frecvență: O dată pe an**

#### Eliminare drajoni

**Frecvență:** Periodic, în funcție de necesitate

## 8.5 Întreținerea arbuștilor

**Tundere**

**Frecvență:** De două ori pe an

## 8.6 Întreținerea plantelor perene

Zone cu mulci decorativ și irigare prin picurare. Operațiunile includ îndepărtarea florilor uscate și completarea/redistribuirea mulciului.

**Frecvență:** Periodic în sezonul de vegetație / Anual pentru mulci

## 8.7 Mentenanța sistemului de irigare

Sistem automat controlat prin programator. Zone perene irigate prin picurare.

**Verificare programator + electrovane + aspersoare + picurare**

**Frecvență:** Trimestrial

# CAPITOLUL 9 — MENTENANȚA INSTALAȚIILOR

## 9.1 Considerații generale

Instalațiile parcului includ: iluminat public și sportiv, rețea alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, sistem automat de irigare și sisteme de degivrare.

## 9.2 Mentenanța instalațiilor de iluminat

Iluminatul funcționează automat prin fotocelulă și ceas astronomic. Manual din tablou electric în caz de defect.

**Verificare corpuri iluminat**

**Frecvență:** Trimestrial

**Verificare tablouri electrice**

**Frecvență:** Anual

**Înlocuire surse LED**

**Frecvență:** La nevoie

## 9.3 Mentenanța iluminatului terenurilor sportive

Proiectoare montate pe stâlpi de iluminat.

**Verificare proiectoare**

**Frecvență: Trimestrial**

**Verificare stâlpi iluminat**

**Frecvență: Anual**

#### **9.4 Mentenanța rețelei de alimentare cu apă**

**Verificare conducte + puncte de consum**

**Frecvență: Anual**

#### **9.5 Mentenanța canalizării menajere**

**Verificare cămine + desfundare conducte**

**Frecvență: Anual / La nevoie**

#### **9.6 Mentenanța canalizării pluviale**

**Curățare guri de scurgere**

**Frecvență: Semestrial**

**Verificare cămine pluviale**

**Frecvență: Anual**

#### **9.7 Mentenanța sistemelor de degivrare**

**Verificare cabluri + izolație conducte**

**Frecvență: Anual înainte de sezonul rece**

## **CAPITOLUL 10 — MENTENANȚA PAVILIOANELOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR**

### **10.1 Considerații generale**

Pavilioanele (1 administrativ, 2 vestiare, 2 alimentație publică) sunt realizate din structuri tip container maritim cu panouri sandwich, tâmplărie termopan, placări din lemn și tablă zincată, acoperiș plat.

### **10.2 Mentenanța structurii containerelor**

Structura metalică a containerelor trebuie verificată periodic pentru a identifica eventuale degradări sau deformări.

**Verificarea structurii**

Se verifică integritatea structurii metalice, apariția eventualelor deformări și starea elementelor de prindere.

**Frecvență: Anual**

### 10.3 Mentenanța panourilor sandwich

Panourile sandwich reprezintă elementele principale de închidere ale construcțiilor.

#### Verificarea panourilor

Se verifică integritatea panourilor, etanșeitatea îmbinărilor și eventualele deteriorări mecanice.

**Frecvență: Anual**

### 10.4 Mentenanța placărilor exterioare

Pavilioanele sunt placate cu elemente din lemn și tablă zincată vopsită electrostatic.

#### Întreținerea placărilor din lemn

Operațiunile includ verificarea elementelor din lemn, curățarea suprafețelor și verificarea prinderilor. Pentru protecția materialului se vor aplica periodic produse de protecție pentru exterior.

**Frecvență: La interval de 1-2 ani**

#### Verificarea placărilor metalice

Se verifică integritatea tablei, fixarea elementelor și starea stratului de vopsea.

**Frecvență: Anual**

### 10.5 Mentenanța acoperișurilor

Pavilioanele sunt prevăzute cu acoperiș plat.

#### Verificarea acoperișului

Operațiunea include verificarea integrității stratului de hidroizolație, verificarea sistemului de evacuare a apei și verificarea eventualelor acumulări de apă.

**Frecvență: Anual**

#### Curățarea acoperișurilor

Operațiunea include îndepărtarea frunzelor și a depunerilor.

**Frecvență: Semestrial**

### 10.6 Mentenanța tâmplăriei termopan

Tâmplăria ferestrelor și ușilor este realizată din profile cu geam termopan.

#### Verificarea tâmplăriei

Se verifică funcționarea mecanismelor de deschidere, integritatea geamurilor și starea garniturilor.

**Frecvență: Anual**

### 10.7 Mentenanța instalațiilor de încălzire

Încălzirea spațiilor se realizează prin radiatoare electrice cu termostat.

#### **Verificarea radiatoarelor**

Se verifică funcționarea radiatoarelor, funcționarea termostatelor și conexiunile electrice.

**Frecvență: Anual**

### **10.8 Mentenanța sistemelor de preparare a apei calde**

Apa caldă menajeră este asigurată prin boilere electrice verticale și boilere instant.

#### **Verificarea boilerelor**

Operațiunea include verificarea funcționării rezistențelor electrice, verificarea termostatelor și a conexiunilor electrice.

**Frecvență: Anual**

### **10.9 Mentenanța sistemelor de climatizare**

Răcirea spațiilor se realizează prin aparate de aer condiționat tip split unit.

#### **Curățarea unităților interioare**

Operațiunea include curățarea filtrelor și a unității interioare.

**Frecvență: De două ori pe an**

#### **Verificarea unităților exterioare**

Se verifică funcționarea compresorului, starea conexiunilor electrice și integritatea conductelor frigorifice.

**Frecvență: Anual**

## **CAPITOLUL 11 — REGISTRUL DE MENTENANȚĂ**

### **11.1 Scopul registrului**

Registrul de mentenanță este documentul oficial de evidență a tuturor activităților de întreținere și intervenție, asigurând trasabilitatea operațiunilor, monitorizarea stării infrastructurii și documentarea lucrărilor realizate.

### **11.2 Forma registrului**

Registrul există în două forme obligatorii — fizic (pavilion administrativ, numerotat, datat, semnat) și digital (sistem informatic/aplicație electronică, arhivare automată). Ambele trebuie menținute permanent la zi cu aceleași informații.

### **11.3 Conținutul și responsabilități**

Registrul include: verificări tehnice, defecte constatate, intervenții realizate, lucrări programate și revizii tehnice. Responsabilitatea completării revine operatorului de mentenanță și responsabilului tehnic.

## CAPITOLUL 12 — PLANUL ANUAL DE LUCRĂRI DE MENTENANȚĂ

### 12.1 Considerații generale

Parcul este deschis pe tot parcursul anului. Lucrările sunt organizate în funcție de sezonality.

### 12.2 Primăvară (martie — mai)

#### Spații verzi:

- fertilizare, scarificare, aerare, completare gazon, toaletare arbori/arbuști, mulci

#### Instalații:

- verificare sistem irigare, aspersoare, picurare

#### Infrastructură sportivă:

- verificare tartan, terenuri, HARD COURT

### 12.3 Vară (iunie — august)

#### Spații verzi:

- cosire periodică, buruieni, flori uscate, arbuști

#### Terenuri sportive:

- curățare suprafețe, redistribuire granule cauciuc/nisip cuarțos, padel

#### Instalații:

- verificare electrice, iluminat, CCTV

### 12.4 Toamnă (septembrie — noiembrie)

#### Spații verzi:

- fertilizare, colectare frunze, toaletare arbori

#### Instalații:

- verificare degivrare, electrice

#### Infrastructură:

- verificare pasarele, structuri metalice, rampe dirt bike

### 12.5 Iarnă (decembrie — februarie)

#### Deszăpezire și combatere polei:

- îndepărtarea stratului de zăpadă de pe alei și zone de acces
- aplicarea de materiale antiderapante în zonele cu risc de alunecare

#### Verificări instalații:

- sisteme degivrare, electrice, lifturi și servoscară

## CAPITOLUL 13 — PLANUL DE INTERVENȚII ȘI MANAGEMENTUL DEFECTELOR

### 13.1 Clasificarea defectelor

Tip defect	Termen maxim intervenție	Exemple
Critic	24 ore	Sticlă spartă padel, echipamente instabile, cabluri expuse, structuri deteriorate
Major	72 ore	Defect iluminat terenuri, sistem irigare, deteriorări suprafețe sportive
Minor	7 zile	Deteriorări mobilier urban, vopsea exfoliată, estetică spații verzi

### 13.2 Procedura de intervenție

1. Identificarea defectului
2. Evaluarea nivelului de risc și clasificarea
3. Izolarea imediată a zonei (dacă defect critic)
4. Stabilirea termenului de intervenție
5. Realizarea lucrării de remediere
6. Înregistrarea intervenției în registrul de mentenanță
7. Raportarea administratorului parcului

## CAPITOLUL 14 — RESPONSABILITĂȚILE OPERATORULUI DE MENTENANȚĂ

### 14.1 Domenii de responsabilitate

Operatorul de mentenanță asigură funcționarea optimă a parcului prin acoperirea tuturor domeniilor:

- administrarea bazei sportive și coordonarea activităților zilnice
- mentenanța tehnică generală a infrastructurii
- mentenanța instalațiilor electrice (personal calificat)
- mentenanța instalațiilor sanitare
- întreținerea spațiilor verzi
- salubritatea amplasamentului
- curățenia în pavilioane

### 14.2 Obligații specifice

Operatorul va respecta toate frecvențele stabilite în matricea operațiunilor (Cap. 3), va utiliza echipamente adecvate pentru fiecare tip de lucrare și va completa registrul de mentenanță la zi. Dimensionarea personalului este responsabilitatea exclusivă a operatorului.

## CAPITOLUL 15 — INDICATORII DE PERFORMANȚĂ

### 15.1 Indicatori privind intervențiile tehnice

Tip defect	Timp maxim intervenție
Defect critic	24 ore
Defect major	72 ore
Defect minor	7 zile

### 15.2 Indicatori privind funcționarea instalațiilor

Indicator	Standard minim
Grad funcționare instalații	Minimum 95% din timp
Disponibilitate lifturi/servoscară	Minimum 90% din timp
Funcționare iluminat parc și terenuri	Minimum 95% din timp

### 15.3 Alți indicatori

- Suprafețele de gazon nu trebuie să prezinte zone extinse deteriorate (>5% din suprafață)
- Coșurile de gunoi golite cel puțin de 3 ori/săptămână în sezonul de vârf
- Terenurile sportive curățate conform matricei fără depășire de frecvență
- Nicio zonă periculoasă nesemnalizată sau neizolată în termen de 1 oră de la constatare

## ANEXA 1 — FORMULARE REGISTRU DE MENTENANȚĂ (NOU)

### Formular A1 — Înregistrare Verificare Periodică

FIȘĂ DE VERIFICARE PERIODICĂ	
Data verificării:	
Element verificat:	
Tip verificare:	Curentă / Preventivă / Periodică
Rezultat:	Fără observații / Observații (detalii jos)
Observații / Defecte constatate:	
Măsuri necesare:	
Termen remediere:	
Responsabil verificare:	
Semnătură:	

### Formular A2 — Înregistrare Intervenție Tehnică

FIȘĂ DE INTERVENȚIE TEHNICĂ	
Data constatării defectului:	
Data intervenției:	
Localizare defect (element/zonă):	
Descriere defect:	
Clasificare defect:	Critic / Major / Minor
Lucrări realizate:	
Materiale utilizate:	
Personal implicat:	
Durata intervenției:	
Defectul a fost remediat:	Da / Nu (cauza)
Verificare finală (responsabil):	
Semnătură operator:	
Semnătură administrator:	

### Formular A3 — Raport Lunar Mentenanță

RAPORT LUNAR MENTENANȚĂ	
Luna / Anul:	
Nr. verificări efectuate:	
Nr. defecte constatate:	Critice: / Majore: / Minore:
Nr. intervenții realizate:	
Intervenții nerezolvate (restante):	
Observații generale privind starea infrastructurii:	
Recomandări pentru luna următoare:	
Întocmit (operator):	
Verificat (administrator):	