

**TEMĂ DE PROIECTARE și**  
**Caiet de sarcini în vederea achiziției serviciilor de proiectare (elaborare PUZ)**

**1. Informații generale:**

Prezenta temă de proiectare conține specificații tehnice, face parte integrantă din documentația de atribuire în vederea participării la procedura de atribuire și constituie ansamblul cerințelor minimale pe baza cărora se eliberează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară.

**1.1. Denumirea obiectului de investiții:**

Întocmire documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „ZONA STADION ELECTRO”, mun. Sfântu Gheorghe

**Ordonator principal de credite/investitor:**

Municipiul Sfântu Gheorghe  
520008 –Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2  
jud. Covasna  
cod fiscal: 4404605

**1.2. Ordonator de credite secundar, (terțial):** Nu este cazul

**1.3. Beneficiarul investiției:** MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

**1.4. Elaboratorul temei de proiectare:** Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

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

Municipiul Sfântu Gheorghe intenționează să valorifice terenul situat în zona Stadion Electro, la ieșirea spre Brașov, între str. Păis David și râul Olt **cu o suprafață estimată de 5,3 ha**, prin schimbarea destinației actuale în zonă de locuințe și zonă de agrement.

Terenul pe care se dorește reglementarea este evidențiat în planșa anexată, în suprafață de cca 53000 mp și cuprinde imobile înscrise în CF nr. 44265, 33147, 27625, 27624, 27621, 27620, 27297, 25970, 25894, 25893, 25516, 29919, 36374, 42225, 42303, 24140, 25261, 25417, 30624, 30625, 36639, 38582, având Nr. topografic/cadastral: 44265; Top: 1733/1; Cad: 27625; 27624; 27621; 27620; Top: 1721/1/1/2/2/2, 1638/1/2, 1721/1/3/2; Cad: 25970; Top: 1721/1/1/2/2/1; 1721/1/1/2/1; Cad: 25516/1632/2; 1632/1/5/b; Cad: 42225; 42303; Top: 1632/1/1/1/2; Cad: 25261; 25417; 30624; 30625; Top: 1632/1/5/a; 1632/1/1/1/1.

Documentația de urbanism PUZ va fi elaborată pentru o zonă de studiu extinsă, stabilită conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și Ordinului MDRAP nr. 233/2016. Aceasta va fi stabilită împreună cu beneficiarul, în funcție de necesitățile de reglementare.

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

- Imobilele din CF 44265, 27625, 27624, 27621, 27620, 27297, 25516 în proprietatea Municipiului Sf. Gheorghe.
- Imobilul din CF 33147 în proprietatea Statului Roman,

- Imobilul din CF 25970 în proprietatea Kramprod SRL,
- Imobilul din CF nr. 30625 în proprietatea SC Furus Lorant Autoservice SRL.  
Imobilul înscris în CF nr. 26124 se află în proprietatea SC Zambelli Metal SRL.  
Imobilele înscrise în CF nr. 25894, CF nr. 25893, CF nr. 29919, CF nr. 36374, CF nr. 42225, CF nr. 42303, CF nr. 24140, CF nr. 25261, CF nr. 25417, CF nr. 30624, CF nr. 36639, CF nr. 38582 și CF nr. 29662 se află în proprietatea unor persoane fizice.

**- Sarcini și mențiuni înscrise în cartea funciară :**

În CF nr. 42225 și CF nr. 42303 este notat drept de uzufruct viager și ipotecă legală în favoarea numitei Jordaki Agneta.

În CF nr. 24140 este notat drept de uzufruct viager în favoarea numitei Berde Ida Viorica.

În CF nr. 30625 este notat drept de ipotecă legală în favoarea: Agenției pentru Implementarea Proiectelor și Programelor pentru IMM București; CEC Bank SA București; Municipiului Sfântu Gheorghe; Administrației Județene a Finanțelor Publice Covasna.

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, în zona digului de protecție a râului Olt și în zona Sitului arheologic de la Sfântu Gheorghe-Epreștető - Cod R.A.N. - 63401.04

Pe amplasamentul viitorului PUZ a fost delimitată și o zonă pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării operațiunii de regenerare urbană, necesară realizării proiectului **"Reconversia și refuncționalizarea terenului în zona stației de apă industrială din municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna"**, conform HCL 493/2025.

Zona se va integra în ansamblul documentației.

Se vor propune reglementări în zona aflată sub interdicție temporară de construire în acord cu structura urbană existentă și strategia de dezvoltare a municipiului.

## **2.2. Particularități ale amplasamentului:**

### **a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):**

Terenul pe care se dorește reglementarea se află în intravilanul localității și se învecinează cu proprietăți private.

Suprafața de teren care face obiectul prezentului PUZ este de cca. 5500 mp.

Folosință actuală: curți construcții 41.630 mp, drum 3.170 mp, alte 3170 mp, construcții sportive și industriale.

- Destinația conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 367/2018: Zonă unități industriale existente (ZI.35); Zonă construcții și amenajări sportive (ZP.sp.35), Zonă instituții publice și servicii, amenajări sportive și de agrement, spații verzi propuse Z(IS.(sp+c)+P.s) p.35 cu interdicție de construire până la elaborare documentație de urbanism;

- Zona de impozitare fiscală „B”, conform HCL nr. 559/2025.

Încadrare fiscală: zona de impozitare „B” și „D”, conform H.C.L. nr. 559/2025

### **b) relațiile cu zone învecinate, accese existente și/sau căi de acces posibile:**

Zona de studiu este accesibilă din str. Lt. Păiș David și str. Mică și dinspre podul pietonal și pentru bicicliști care face legătura cu str. Nicolae Iorga. De asemenea zona include terenul de sport al fostei unități industriale IAME Sf. Gheorghe, teren care este în prezent în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe.

Intervențiile propuse prin PUZ se vor corela cu strategiile și politicile de dezvoltare ale municipiului Sfântu Gheorghe.

**c) surse de poluare existente în zonă:** - nu se cunosc

**d) particularități de relief:** relief ușor în pantă;

**e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:**

- zona are asigurate posibilități de echipare cu utilitățile tehnico-edilitare necesare. Eventualele extinderi necesare se vor studia în cadrul PUZ.
- f) **existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate: -**
- g) **posibile obligații de servitute: -**
- h) **condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz: -**
- i) **reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:**

Destinația conform P.U.G. aprobat prin HCL 367/2018: zona unitati industriale (ZI.35) și zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție (ZP.sp), partial cu interdicție de construire.

- Întrucât pentru o parte din zonă este aprobat. Studiul de delimitare a zonei de regenerare urbană pentru obiectivul de investiții: "Reconversia și refuncționalizarea terenului în zona stației de apă industrială", din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, propunerile Planului urbanistic zonal vor integra și acest proiect.

- j) **existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:**

- zona studiată se află parțial în zona sitului arheologic "Epresteto", Cod RAN: 63401.04 „Situl arheologic de la Sfântu Gheorghe-Epresteto”;

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

Prezenta temă de proiectare cuprinde datele specifice aferente realizării unei documentații urbanistice în faza Plan Urbanistic Zonal pentru „ZONA STADION ELECTRO”, mun. Sfântu Gheorghe și a determinării regulilor urbanistice de construire în această zonă.

Documentația va defini drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii, executării construcțiilor în sensul legislației specifice în domeniu (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Documentația PUZ va identifica suprafețele de teren necesare amenajării sau realizării căilor de circulație pietonală/carosabilă și a delimitării suprafețelor necesare realizării obiectivelor de interes public, **cu identificarea eventualelor suprafețe de teren ce necesită expropriere pentru cauză de utilitate publică**

Obiective propuse:

- Creșterea accesibilității zonei, valorificarea potențialului natural și economic;
- Organizarea și reconfigurarea căilor de circulație și a accesului în zona centrală, inclusiv amenajarea parcărilor necesare zonei;
- Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- Stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor, realizarea unor posibile parcelări necesare folosirii optime a terenului;
- Realizarea echipării tehnico-edilitare;
- Identificarea spațiilor pretabile loisirului;

Planul Urbanistic Zonal va reglementa detaliat:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului construit existent;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale, traseul, profiluri longitudinale și transversale a căilor de acces, parcările necesare zonei;
- schimbarea destinației, respectiv categoriei de folosință a terenurilor, inclusiv identificarea eventualelor suprafețe de teren ce necesită expropriere pentru cauză de utilitate publică.

La elaborarea Planului urbanistic zonal se vor avea în vedere și prevederile următoarelor acte normative și reglementări tehnice:

- - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- - Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementare tehnică: GM-010-2000, „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul – MPLAT, NR. 176/N/2000;
- Reglementare tehnică: „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” aprobat prin Ordinul – MPLAT, NR. 21/N/2000;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată cu Ordinul nr. 2701/2010 a Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

### **3. Lucrarea va cuprinde:**

#### **3.1. Studii de fundamentare**

Studiile de fundamentare vor avea în vedere analiza critică a stadiului actual al dezvoltării pentru domeniile țintă vizate. Propunerile de dezvoltare și prioritățile de intervenție avute în vedere în scopul eliminării/diminuării disfuncționalităților sau valorificării potențialului, vor fi formulate într-o manieră care să permită transpunerea lor în reglementările P.U.Z.

Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea. Studiile de fundamentare trebuie să prezinte date și concluzii actuale, fiind necesar ca data realizării lor să fie recentă (maxim 3 ani).

Fiecare studiu de fundamentare va fi finalizat cu o sinteză axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare/ diminuare a acestora și de valorificare a potențialului de dezvoltare

##### **3.1.1. -Ridicare topografică - Documentație topografică a zonei studiate**

Acest studiu are în vedere realizarea unui suport topografic actualizat, realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, **avizat de către OCPI**, care să reprezinte suportul de lucru pentru toate planșele aferente studiilor de fundamentare, PUZ și RLU. Demersul va avea

în vedere corelarea informațiilor cu proveniențe diferite: situația din teren, baza de date ANCPI sau publicate pe geoportalul INIS al României, informațiile existente în bazele de date ale diverselor instituții publice: administratori ai rețelelor tehnico-edilitare, ai infrastructurilor de transport rutier, feroviar, aerian, naval, ai instituțiilor publice care administrează sau dețin obiective de utilitate publică, obiective cu destinație specială etc. Suportul topografic va fi realizat la scara 1 :500 în conformitate cu normele de redactare cuprinse în legislația și normele tehnice din domeniul cadastral și va respecta următoarele condiții minimale:

- Toate obiectele de tip vector vor fi exclusiv de tip poligon simplu, polilinie, linie sau punct;
- Nu vor exista suprapuneri spațiale între geometrii;
- Nu vor exista spații libere între geometrii;
- În cazul obiectelor spațiale de tip linie, vor fi respectate următoarele reguli de topologie: acestea vor fi conectate prin noduri (segmentele vor avea un punct comun acolo unde se intersectează în realitate);
- Nu vor exista suprapuneri spațiale între geometriile care fac parte din același obiect spațial (nu vor exista două segmente de linii suprapuse decât în situația în care pe teren nu sunt la același nivel);
- Obiectele spațiale de tip punct nu pot să se suprapună.

În cadrul studiului vor fi incluse următoarele elemente topografice, în funcție de specificul teritoriului studiat:

- Integrarea cărților funciare existente în zona reglementată;
- Parcele (imobile) și construcții existente în zona reglementată;
- Curbe de nivel, cote de nivel;
- Spații verzi;
- Circulații rutiere, circulații pietonale;
- Denumiri căi de comunicație, numere poștale;
- Parcelele adiacente zonei reglementate: parcele, clădiri, spații verzi, parcări și alte amenajări (zonă de minim 50m în jurul zonei reglementate.);
- Circulațiile adiacente zonei reglementate.

### 3.1.2. Studiul condițiilor geotehnice

Scopul acestui studiu de fundamentare este determinarea profilului geotehnic al teritoriului, determinarea zonelor care prezintă condiții de fundare specifice și delimitarea zonelor afectate de riscuri naturale din punct de vedere geotehnic (alunecări de teren etc).

Analiza critică a situației existente va urmări următoarele aspecte:

- Zonificarea geotehnică a zonei. Condiții de fundare:
  - Caracteristici geotehnice rezultate din efectuarea forajelor;
- Riscuri naturale din punct de vedere geotehnic, :
  - Zone cu interdicții temporare sau definitive de construire:
  - Riscuri naturale din punct de vedere geotehnic (alunecări de teren) dacă acestea se identifică: Delimitarea zonelor cu riscuri naturale va ține cont de prevederile PUG, de prevederile Hărților de risc realizate la nivel județean sau în cadrul altor documentații și/sau studii de specialitate relevante la nivel local/zonal.

Studiul geotehnic se realizează de către personal de specialitate. În acest sens, se va prezenta în cadrul Propunerii tehnice diploma de licență (sau echivalent) pentru expertul care va realiza studiul geotehnic.

### 3.1.3. Studiu de încadrare în teritoriu și în contextul documentațiile aprobate

Acest studiu de fundamentare analizează rolul teritorial al zonei de studiu și detaliază contextul documentațiilor aprobate care vizează această zonă.

Analiza va urmări următoarele aspecte:

- Încadrarea în teritoriu;
- Corelarea cu PUG în vigoare - implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu,
- Corelarea cu alte PUZ-uri (care influențează reglementările urbanistice prevăzute prin PUZ) aprobate;
- Corelarea cu documente strategice (SIDU, PMUD, strategii sectoriale etc).

Piesele desenate vor ilustra încadrarea zonei studiate în planșele aferente documentațiilor de amenajarea teritoriului (dacă este cazul) și în planșele de reglementări aferente PUG .

#### **3.1.4. Studiu arheologic**

Scopul studiului este delimitarea cadastrală a zonei de protecție aferentă Cod RAN: 63401.04 „Situl arheologic de la Sfântu Gheorghe-Epresteto” care se suprapune parțial cu zona de studiu; formularea unui diagnostic privind starea patrimoniului arheologic, identificarea restricțiilor și permisivităților necesare protejării patrimoniului arheologic, identificarea acțiunilor ulterioare, necesar a fi derulate în etapa de obținere a AC și de execuție a lucrărilor de construire..

Cercetarea arheologică se realizează, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr.43/2000, de către personal de specialitate atestat și înregistrat în Registrul arheologilor. În acest sens, se va prezenta în cadrul Propunerii Tehnice atestatul și dovada registraturii expertului/ experților în Registrul arheologic.

#### **3.2. Documentația PUZ:**

Se va întocmi conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal și NORMELOR METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordin 233/2016.

Planul urbanistic zonal se elaborează în format **analogic și digital (piese scrise și desenate)** pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, avizat de către OCPI, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, în acord cu prevederile Anexei 5 Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, din cadrul Ordinului MDRAP nr. 233/2016 (Anexa 1 a Ordinului MDLPA nr. 904/2023).

Propunerile preliminare de dezvoltare urbanistică se vor elabora pe baza concluziilor studiilor de fundamentare, rezultatelor analizei situației existente, a opțiunilor populației, a documentațiilor de urbanism în vigoare, aprobate anterior, a propunerilor care vizează zona reglementată, incluse în documentele strategice în vigoare.

##### **3.2.1.- PIESE SCRISE;**

###### **Memoriul General**

Memoriul va rezulta din analiza critică a situației existente, având la bază studiile de fundamentare și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora. RLU va detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ pentru întregul teritoriu ce face obiectul PUZ, având caracter de obligativitate.

###### **Regulamentul local de urbanism**

RLU va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

#### **4. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI (elaboratorului documentației)**

Pe tot parcursul elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal, până la data aprobării documentației prin Hotărâre a Consiliului Local, prestatorul va oferi asistență beneficiarului pentru toate etapele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și se va consulta cu beneficiarul în vederea identificării soluțiilor optime.

Prestatorul va elabora propuneri preliminare de amenajare și dezvoltare în baza analizei situației existente, a opțiunilor populației și a concluziilor studiilor de fundamentare, care să răspundă propunerilor inițiate de beneficiar prin tema program.

Prestatorul se obligă să efectueze o documentare temeinică, atât pe teren cât și în bazele de date existente, care să evidențieze particularitățile naturale și tehnico-edilitare ale amplasamentului stabilite pe baza analizei situației existente, relațiile cu zonele imediat învecinate și posibilitățile de acces, orientările optime față de punctele cardinale și față de punctele de interes.

Prestatorul va organiza și coordona întreaga activitate de elaborare a documentației pentru toate specialitățile implicate printr-un coordonator, specialist cu drept de semnătură atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru coordonarea elaborării planurilor urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora.

Ofertanții trebuie să facă dovada că au personal de specialitate certificat de Registrul Urbaniștilor din România (RUR) pentru coordonarea planurilor urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora, simbol «Dz0», conform art. 16, alin (4) din Regulamentul referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România” aprobat prin Hotărârea Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 486/ 29 mai 2025.

Ofertanții trebuie să facă dovada că au obiect principal de activitate din grupa CAEN 711- "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională, ediția revizuită, conform art. 46 din Regulamentul din 2010 privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010.

Plata contravalorii tarifului de exercitare a dreptului de semnătură pentru elaborarea planului urbanistic zonal este în sarcina prestatorului și va fi inclusă în valoarea lucrărilor contractate.

Toate demersurile pentru depunerea documentațiilor și a oricăror documente suplimentare solicitate, precum și orice clarificări solicitate de către instituțiile competente sunt în sarcina prestatorului dar se vor realiza și în prin colaborare cu reprezentanții beneficiarului.

#### **Alte obligații în legătură cu serviciile solicitate:**

1. Prestatorul se obligă să despăgubească achizitorul împotriva oricăror:

- i) reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc.), legate de echipamentele, materialele, folosite pentru sau în legătură cu serviciile prestate, și
- ii) daune-interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente, cu excepția situației în care o astfel de încălcare rezultă din respectarea prevederilor prezentului contract.

2. Prestatorul are obligația de a presta serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea cuvenite angajamentului asumat.

### 3.2.2.-PIESE DESENATE;

Piesele desenate se vor redacta în culorile și semnele convenționale standard. Modul de redactare a pieselor desenate va asigura lizibilitatea detaliilor planimetrice și de nivelment ale planului de bază. Cromatica utilizată la reprezentare și corespondența cu codurile de culori electronice (RGB) va respecta prevederile Standardului de prezentare a datelor și informațiilor spațiale din documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, pentru a putea fi gestionate în sistem GIS. - Ordinul MDLPA 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016, Anexa nr. 1 (Anexa nr. 5 la normele metodologice) - **Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism**

Piesele desenate vor cuprinde:

- încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.) - Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. - Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z. - la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă

Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.

### 3.3. Avizarea documentației

Elaboratorul PUZ va prezenta și va susține documentația în toate etapele ei de avizare.

Pentru obținerea acordurilor și avizelor, odată cu cererea de emitere a acestora, se anexează părți din PUZ – piese scrise și desenate – cuprinzând domeniul pentru care se solicită acordul sau avizul. Părțile scrise și desenate ce formează obiectul cererii de acord sau aviz se elaborează de către elaboratorul PUZ, în numărul de exemplare solicitat de către fiecare entitate avizatoare.

Conform HG 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

În cazul în care avizatorii solicită completări ale documentației în vederea eliberării unui aviz, proiectantul va reface documentațiile conform solicitărilor avizatorilor, până la obținerea avizelor solicitate.

PUZ va fi definitivat prin introducerea observațiilor din acorduri și avize, inclusiv a observațiilor acceptate în procedura de consultare a populației.

3. Prestatorul se obligă să supravegheze prestarea serviciilor, să asigure resursele umane, materialele, echipamentele și orice alte asemenea, fie de natură provizorie, fie definitivă cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract sau se poate deduce în mod rezonabil din contract.
4. Prestatorul este răspunzător atât de siguranța tuturor operațiunilor și metodelor de prestare utilizate, cât și de calificarea personalului folosit pe toată durata contractului.
5. Prestatorul declară că pe parcursul executării contractului va lua în considerare obligațiile legale referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii, protecția mediului, protecția monumentelor istorice, egalitatea de șanse, eficiență energetică care sunt în vigoare la nivel național și internațional.
6. Prestatorul asigură aplicarea și respectarea prevederilor Legii nr. 319/2006 și H.G. nr. 1425/2006, referitoare la SSM. De asemenea, prestatorul are obligația de a respecta condițiile de utilizare, de funcționare, de exploatare, de întreținere, de revizie și de verificare de către organele abilitate a utilajelor, instalațiilor, echipamentelor tehnice. Documentele doveditoare privind respectarea obligațiilor susmenționate se vor prezenta la cererea achizitorului.
7. Prestatorul este responsabil de cele conținute în documentația întocmită și va fi răspunzător în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pentru orice prejudicii cauzate achizitorului din cauza întocmirii necorespunzătoare a acestuia.

#### **5. Termene de realizare:**

Realizarea Planului Urbanistic Zonal presupune următoarele etape:

1. Depunere documentație topografică pentru recepționare de OCPI Covasna – 1 lună de la semnarea contractului.
2. Întocmire studii de fundamentare și prezentare PUZ varianta preliminară – elaborare concept - 1 lună, paralel cu pct.1
3. Întocmirea documentațiilor pentru obținere avize, conform CU, inclusiv studiile de specialitate solicitate în procedura de avizare- 2 luni după pct.1;
4. Întocmirea documentației de urbanism PUZ și RLU varianta finală cu integrarea condiționărilor din avize – 1 lună după obținerea avizelor;
5. Aprobarea PUZ – termen 50 de zile de la depunerea documentației complete pentru a fi supusă aprobării consiliului local.

#### **6. MODALITATEA DE FURNIZARE A DOCUMENTELOR:**

Prestatorul va depune documentațiile pentru avizare organelor centrale și locale în vederea obținerii avizelor necesare.

Prestatorul va depune la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe documentația necesară în procesul de informare și consultare a populației (PUZ – varianta preliminară, înainte de transmiterea spre avizare) formată din parte scrisă și parte desenată (un exemplar) și un exemplar în format electronic (format pdf+dwg).

Prestatorul va depune la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe documentația completă formată din parte scrisă și parte desenată (doua exemplare) și un exemplar în format electronic (format pdf+dwg) – PUZ + RLU varianta finală pentru aprobare.

Recepția documentațiilor se va face printr-un proces verbal de predare-primire încheiat între părți, la finalul fiecărei etape de elaborare a documentației, în corelare cu etapele de realizare a

documentației prevăzute în cap. 5. Facturarea lucrării se va face după recepționarea documentației.

În cazul în care sunt necesare completări/modificări ale documentațiilor predate pentru asigurarea conformității cu situația din teren și legislația aplicabilă, solicitările de completare /modificare se vor face în scris, în termenul limită solicitat de achizitor, fără modificarea prețului stabilit, conform contract.

#### **7. Execuția serviciilor/lucrărilor:**

Ofertantul va executa serviciile în baza contractului de achiziție publică. Serviciile se vor executa cu profesionalism, având la bază cunoștințe avansate în domeniu.

Plata serviciilor prestate se poate efectua etapizat, la finalul fiecărei etape de elaborare a documentației, în corelare cu etapele de realizare a documentației prevăzute în cap. 5, pe baza procesului verbal de recepție cantitativă și calitativă și a facturii fiscale emise de proiectant.

ARHITECT ȘEF

Berszan Ruxandra Carmen

