

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.323/2025

privind aprobarea Temei de proiectare nr. 21.537/22.10.2025
pentru proiectarea obiectivului de investiții
„Modernizare Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș” – faza D.A.L.I.

Consiliul local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.10.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea Temei de proiectare nr. 21.537/22.10.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții „Modernizare Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș” – faza D.A.L.I.;

Analizând:

referatul de aprobare nr.81712/24.10.2025 al inițiatorului la proiectul de hotărâre privind aprobarea Temei de proiectare nr. 21.537/22.10.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții „Modernizare Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș” – faza D.A.L.I.

- raportul de specialitate nr.21672/24.10.2025 al Direcției de Asistență Socială Sebeș;

- raportul de specialitate nr.81900/27.10.2025 al Compartimentului Investiții Publice și raportul de specialitate nr.81769/28.10.2025 al Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.831/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Având în vedere:

- H.C.L nr. 78/2017 privind modificarea H.C.L. nr. 249/2014 privind aprobarea caietelor de sarcini care vor sta la baza achiziției serviciilor de întocmire a documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții și lucrări de intervenții, de Consiliul Local, conform căreia Temele de proiectare se aprobă de către Consiliul Local;

- tema de proiectare nr.21.537/22.10.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții „Modernizare Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș” - faza DALI;

- prevederile H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

- prevederile art. 44, alin.1, din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile art. 129, alin.2, lit. b, coroborat cu alin.4, lit. d, din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

În baza art.139 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Tema de proiectare nr. 21.537/22.10.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții „Modernizare Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș” - faza DALI.

Art. 2. Tema de proiectare prevăzută la art. 1 al prezentei este cuprinsă în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Direcția de Asistență Socială Sebeș din subordinea Consiliului Local Sebeș.

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

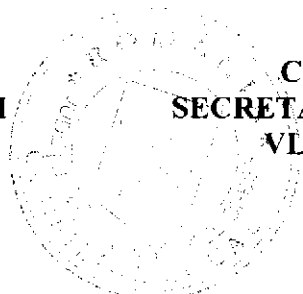
Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul Primăriei și în Monitorul Oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba;
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Serviciului Contabilitate și Monitorizare;
- Compartimentului Investiții Publice ;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Direcției de Asistență Socială Sebeș

Sebeș la 30.10.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	19
Pentru	19
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-



Consiliul Local al Municipiului Sebeș
Dirrecția de Asistență Socială Sebeș
Sebeș, Aleea Lac, nr. 12, jud. Alba
Tel/fax. 0258730611, 0258731007; Telefon mobil 0746092655
E-mail: office@dgasmc-sebes.ro

Nr. 21.537/22.10.2025

TEMĂ DE PROIECTARE

Pentru proiectarea obiectivului de investiții „Modernizare Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș” – faza Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.)

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:
„Modernizare Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș” – faza D.A.L.I

1.2. Ordonatorul principal de credite:
Primarul Municipiului Sebeș

1.3. Beneficiarul investiției:
Dirrecția de Asistență Socială Sebeș

1.4. Elaboratorul temei de proiectare:
Dirrecția de Asistență Socială Sebeș

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

Terenul pe care se află imobilul pentru care se propune modernizarea, se află pe Aleea Lac, nr. 12, în intravilanul Municipiului Sebeș și în proprietatea Municipiului Sebeș.

Conform certificatului de urbanism nr. 408/21.10.2025 folosința actuală a imobilului este de curți construcții intravilan și este înscris în Cartea Funciară cu nr. 79888 - Sebeș, cu o suprafață de 387,00 mp (din care 181,20 mp - Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș – suprafață ce face obiectul modernizării).

Din punct de vedere juridic, imobilul teren și construcție este înscris în intravilanul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș.

Din punct de vedere urbanistic zona de amplasament este reglementată de P.U.G. al Municipiului Sebeș astfel:

- din punct de vedere juridic:
 - teren intravilan;
 - proprietar Municipiul Sebeș;

- imobilul teren și construcție, este situat în Sebeș, str. Aleea Lac, nr. 12,
 - din punct de vedere economic:
 - folosință actuală: curți construcții;
 - destinația prin P.UG.: teren construibil zona construcții de sănătate;
- din punct de vedere tehnic:
 - suprafața terenului este de 387,00 mp;
 - UTR10-ISs- zona construcții de sănătate;
 - POT – 80%, CUT – max. 1,00;
 - toate utilitățile;
 - regim de înălțime: P, P+1, P+M;
- din punct de vedere cadastral:
 - Imobilul, curți construcții, este înscris în C.F. nr. 79888 - Sebeș.

2.2. Particularități ale amplasamentelor propuse pentru realizarea obiectivului de investiții:

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

Amplasamentul propus se află în zona centrală a municipiului Sebeș, pe strada Aleea Lac, nr. 12. Suprafața terenului este de 387,00 mp.

Terenul aferent obiectivului de investiții este plan, stabil, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Imobilul are regimul de înălțime parter.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Accesul în imobil se face direct din strada Aleea Lac, prin două intrări, o intrare pentru Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice și o intrare pentru sediul Direcției de Asistență Socială Sebeș. Modernizarea vizează doar partea din imobil destinată Centrului de Zi pentru Persoane Vârstnice

Vecinătăți:

- la nord: bloc 6 cu regim de înălțime P+4E;
- la sud: sediul DAS și parcare + platformă depozitare deseuri menajere;
- la est: bloc 8 cu regim de înălțime P+4E;
- la vest: locuința privată Maier Ioan + Cofetăria Silvia.

c) surse de poluare existente în zonă;

Coșuri de fum și noxele degajate de autovehiculele care circulă în zonă.

d) particularități de relief;

Suprafața terenului pe care este așezat municipiul Sebeș este plană. Terenul aferent obiectivului de investiții este plan, stabil, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

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

Imobilul este racordat la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefon, internet).

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

În imobil există un post de transformare

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul

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;

- cele impuse prin avize, dacă este cazul
- i) **reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;**
 Teren intravilan al municipiului Sebeș.
 Proprietar: Municipiul Sebeș
 Folosința actuală a terenului: construcții;
 Destinația conform PUG este teren construibil construcții administrative și social culturale.
 Reglementările urbanistice aplicabile sunt stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 408/21.10.2025, anexat, emis în scopul realizării obiectivului de investiții.
- 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.**
 Nu este cazul

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

a) destinație și funcțiuni;

În imobilul "Sediul D.A.S. și servicii sociale", situat în Municipiul Sebeș, str. Aleea Lac, nr. 12, Jud. Alba, își desfășoară activitatea Direcția de Asistență Socială Sebeș, Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș, Centrul de Îngrijire la Domiciliu pentru Persoane Vârstnice Sebeș și S.C. Electrica S.A (Post de transformare).

Destinația inițială a imobilului a fost de Centrală termică – Aleea Lac, care deservea blocurile de locuințe din Aleea Lac și post de transformare.

În perioada 2004-2006 jumătate din centrala termică s-a transformat în centru de zi și centru de îngrijire la domiciliu pentru persoane vârstnice prin programul PHARE, iar în perioada 2007-2008 cealaltă jumătate care cuprinde și postul de transformare, s-a transformat în sediu S.P.A.S., actualmente sediul Direcției de Asistență Socială Sebeș.

Suprafața construită a imobilului este de 387 mp și este repartizată astfel:

1. **181,20 mp - Centrul de Zi pentru Persoane Vârstnice Sebeș – suprafață ce face obiectul modernizării;**
2. 162,90 mp - sediu Direcția de Asistență Socială Sebeș;
3. 36 mp – post transformare;
4. 6,90 mp – coș de fum

Coșul de fum al fostei centrale termice cu o înălțime de aproximativ 18 m, se află pe fațada de vest a imobilului. De asemenea, la vest imobilul se învecinează cu blocul de locuințe nr. 8 , distanța dintre cele două imobile fiind de 3,70 m, iar la nord cu blocul de locuințe nr. 6, distanța dintre cele două imobile fiind de aproximativ 8 m .

Regimul de înălțime al clădirii pe zona centrului de zi este parter, cu înălțimea utilă de 3,0 m..

Sistemul constructiv

Structura de rezistență a construcției existente (din fosta central termică) este alcătuită din următoarele elemente și subansambluri: fundații izolate sub stâlpi din beton, grinzi de fundare, cadre din beton armat, pereți autoportanți ai parterului executați din zidărie de cărămidă prevăzuți cu centuri din beton armat, acoperiș de tip terasă necirculabilă.

Structura de rezistență a clădirii centrului de zi este realizată pe radiere generale executate în interiorul fostei centrale termice.

Acoperișul imobilului este de tip terasă necirculabilă.

În prezent alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua electrică națională, iar pentru încălzirea imobilului se utilizează gaze naturale.

b) ***caracteristici, parametrii și date tehnice specifice, preconizate;***

Scopul principal al obiectivului de investiții este modernizarea clădirii printr-o abordare integrată a eficienței energetice, a reducerii riscului la incendiu și a tranziției către clădiri verzi și inteligente, respectiv de aducere a nivelului de confort și a condițiilor de funcționare la nivelul standardelor actuale.

Lucrările minime propuse a se realiza în cadrul obiectivului de investiții constau în modernizarea acestuia astfel încât clădirea să devină clădire NZEB, respectiv clădire cu eficiență energetică foarte ridicată.

În vederea creșterii eficienței energetice și a confortului termic interior, se propun următoarele categorii de lucrări minime:

1. anveloparea clădirii prin izolarea pereților exteriori și a podului cu vată bazaltică;
2. montarea de panouri fotovoltaice pe terasa/acoperișul clădirii, cu baterii de stocare a energiei produse;
3. montarea unei centrale mai eficiente (cu gazeificare);
4. înlocuirea radiatoarelor actuale din tablă cu radiatoare din oțel cu termostat;
5. înlocuirea plafonierelor de tip neon cu consum mare de energie, cu plafoniere de tip led.

Categoriile de lucrări solicitate spre proiectare și executare sunt:

1. Finisaje interioare:
 - desfacere pardoseli din parchet, gresie;
 - montaj pardoseli din tarchet/covor PVC;
 - desfacere și montaj placaje din faianță;
 - reparații/zugrăveli interioare pereți și tavane;
 - demontare și montare uși și ferestre;
 - montaj ușă acces pod;
 - montaj tapet;
 - termoizolarea podului cu vată minerală.
2. Finisaje exterioare:
 - montaj scară metalică acces acoperiș;
 - strat termoizolator la pereți din vată bazaltică;
 - tencuială exterioară.
3. Instalații:
 - reabilitare băi: înlocuire obiecte sanitare;
 - înlocuire centrală termică;
 - înlocuire radiatoare;
 - montare robineți termostat;
 - înlocuire corpuri de iluminat;
 - montare și configurare sistem fotovoltaic.

Utilaje și echipamente tehnologice, inclusiv dotări și active necorporale: centrală termică, panouri fotovoltaice, baterie pentru rezervă curent.

Prestatorul de servicii va identifica soluția optimă prin care toate obiectivele urmărite să fie atinse, astfel încât desfășurarea activității în clădire să se facă în condiții de confort și siguranță, cu cheltuieli minime pentru utilități și emisii de carbon în limite normale.

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

Clădirea este conformată pentru a răspunde cerințelor și exigențelor persoanelor cu dizabilități, dispunând de rampă pentru accesul în clădire, la nivelul parterului.

- d) **număr estimat de utilizatori:** 87 persoane din care 80 persoane vârstnice și 7 salariați
- e) ***durata minimă de funcționare***, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;
- program normal 08.00 - 16.00, 5 zile pe săptămână
- f) ***nevoi/solicitări funcționale specifice*** –
- g) ***corelarea soluțiilor tehnice*** cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Corelare cu condiționările urbanistice:

Conform prevederilor RLU aferent PUG Sebeș, aspectul clădirilor va fi astfel controlat, încât să păstreze nivelul de calitate artistică și tehnică relativă manifestată în clădirea existentă.

Corelare cu condiționările de protecția mediului:

Condiția tehnică privind protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic. Asigurarea protecției mediului înconjurător se realizează prin interzicerea următoarelor activități:

- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările specifice;
- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor autorizate;
- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață și subterane;
- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Protecția aerului:

În perioada de execuție vor fi generate în aer emisii nesemnificative, de la autovehiculele utilizate pentru transportul materialelor și utilajelor/unelte utilizate pentru punerea în operă a materialelor. În perioada de operare nu vor fi generate emisii în aer, nu vor fi generate zgomote și vibrații.

Protecția apei și solului

În perioada de execuție nu vor fi folosite substanțe chimice sau periculoase, de aceea se preconizează că nu va exista impact asupra solului sau a apelor. În perioada de operare vor fi generate ape uzate menajere, care vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă.

Evacuarea deșeurilor și a gunoaielor:

În perioada de execuție se estimează că vor fi generate deșeuri rezultate din îndepărtarea straturilor de finisaj și din prelucrarea mecanică a suprafețelor straturilor suport. Principalele surse de deșeuri în perioada de execuție a lucrărilor sunt reprezentate de:

- activități pentru pregătirea amplasamentului (demolări, demontări, dezafectări, evacuarea materialelor rezultate);
- activități desfășurate în cadrul organizării de șantier;
- activități aferente punerii în operă a materialelor;

Conform prevederilor HG. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, antreprenorul lucrării va încheia un contract cu o firmă specializată care va asigura transportul și valorificarea deșeurilor prin operatori autorizați. Modul de gospodărire a deșeurilor în perioada de execuție se prezintă astfel:

- deșeurile menajere vor fi colectate în interiorul organizării de șantier în loc special de depozitare și separate în containere tip pubelă;
- deșeurile reciclabile precum și cele din porțelan, fontă, metalice, materiale plastice, hârtie și carton (ambalaje) vor fi colectate selectiv și se vor depozita temporar în cadrul organizării de șantier, fiind valorificate ulterior prin unități specializate.

Pentru reducerea și evitarea generării unor tipuri de deșeuri în perioada de execuție a lucrărilor vor fi luate măsuri precum:

- menținerea utilajelor și mijloacelor de transport în stare bună de funcționare, având reviziile tehnice și schimburile de ulei efectuate în ateliere specializate. În perioada de operare vor fi generate doar deșeuri menajere, care vor fi depozitate în pubele până la preluarea de către furnizorul de servicii de salubritate.

Corelarea cu condițiile de protecție a mediului: nu este cazul

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

Pentru soluționarea nevoii beneficiarului este necesară modernizarea, aplicarea unor măsuri privind reducerea cheltuielilor cu utilitățile, protecția mediului, acces ușor pentru toate persoanele cu dizabilități indiferent de tipul dizabilității, confort optim pentru desfășurarea activităților, 30% din energia consumată să fie din surse de energie regenerabilă.

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

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

La elaborarea documentației se va urmări respectarea exigențelor prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a tuturor prevederilor legale în vigoare cu privire la proiectarea unor astfel de lucrări.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap.

La elaborarea documentațiilor, proiectantul va respecta standardele, normativele, reglementările urbanistice în vigoare (enumerarea de mai sus este exemplificativă și nu exhaustivă). De asemenea va respecta standardele și normativele în vigoare privind modul de întocmire și prezentare a documentațiilor elaborate (atât partea scrisă cât și cea desenată), piesele desenate se vor prezenta împăturite la format A4.

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, 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 execuția lucrărilor, care se vor realiza în această etapă și anume: documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, relevu clădire existentă, studiu NZEB, audit energetic, obținerea avizelor și acordurilor prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 408/21.10.2025, deviz general și devize pe obiect, verificare tehnică D.A.L.I.

• Durata de prestare a serviciilor:

Durata maximă de realizare a documentațiilor solicitate prin prezenta tema de proiectare

este de 30 zile calendaristice din care 7 zile pentru aducerea la cunoștință publică a documentației de avizare a lucrărilor de intervenții elaborată (art. 2 din HCL nr.177/2015). Proiectantul are obligația de a participa și prezenta împreună cu reprezentanții Direcției de Asistență Socială Sebeș, documentația, participanților la dezbaterile publice și de a elabora versiunea finală a documentației.

• **Garanția de bună execuție a contractului:**

Cuantumul garanției de bună execuție este de 10 % din valoarea contractului fără TVA. Garanția de bună execuție se constituie de către contractant, în scopul asigurării autorității contractante de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului de achiziție publică, prin una dintre modalitățile stabilite la art. 154 alin. 4 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare.

• **Valoarea totală estimată a contractului:**

Valoarea estimată a serviciilor de proiectare pentru elaborarea documentației este de: 42.000,00 lei fără TVA, respectiv 50.820,00 lei cu TVA

• **Cerințe minime de proiectare:**

1) Avize și acorduri

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

Efectuarea demersurilor necesare obținerii avizelor și acordurilor prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 408/21.10.2025, cade în sarcina proiectantului, iar plata acestora se va realiza de către achizitor. Direcția de Asistență Socială Sebeș pune la dispoziția ofertanților în copie Certificatul de urbanism nr. 408/21.10.2025 atașat prezentei teme de proiectare.

Avizele și acordurile (copii după piese scrise și desenate) se vor înainta Direcției de Asistență Socială Sebeș în patru exemplare astfel:

- trei exemplare în copie vor fi cuprinse în documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, în fiecare exemplar;
- exemplarul original se va înainta separat Direcției de Asistență Socială Sebeș;
- scanate pe suport magnetic.

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

2) Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții:

La elaborarea documentațiilor, proiectantul va respecta standardele, normativele, legislația și reglementările urbanistice în vigoare. De asemenea se vor respecta standardele și normativele în vigoare privind modul de întocmire și prezentare a documentațiilor elaborate (atât pentru partea scrisă cât și pentru partea desenată), piesele desenate se vor prezenta împăturite la format A4. Cartușul prezentat pe piesele desenate va respecta prevederile din Anexa 3 din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Se va prezenta un opis al pieselor desenate.

3) Expertiza tehnică

Expertiza tehnică se va realiza în conformitate cu prevederile H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, sub toate aspectele impuse de cerințele Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Expertiza tehnică se va înainta Municipiului Sebeș în trei exemplare tipărite originale și un exemplar pe suport magnetic.

4.) Relevu clădire existentă

Proiectantul va realiza documentația tehnică a clădirii cât mai precisă și completă.

5) Audit energetic, studiu NZEB:

Contractantul (prestatorul) are obligația de a respecta standardele, normativele specifice și legislația în vigoare, privind modul de întocmire și prezentare a documentelor.

Scopul auditului energetic costă în efectuarea unor lucrări de intervenție pentru creșterea performanței energetice a clădirii prin stabilirea unor soluții pentru reducerea consumurilor de energie și reabilitarea termică a clădirii, acțiuni de interes public major și general, în contextul economisirii energiei în clădiri și protecției mediului.

Prin realizarea auditului energetic inițial al obiectivului de investiții se vor parcurge în mod obligatoriu următoarele etape:

- a) evaluarea performanțelor energetice ale clădirii supuse auditului energetic;
- b) identificarea măsurilor de modernizare energetică și analiza eficienței economice a acestora;
- c) întocmirea raportului de audit energetic.

4. Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții:

Cerințele din tema de proiectare reprezintă condiții minime.

În documentația de avizare a lucrărilor de intervenții vor fi cuprinse obligatoriu, în copie, certificatul de urbanism, avizele și acordurile, audit energetic, devizul general.

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții va avea paginile numerotate.

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

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții elaborată se va preda Direcției de Asistență Socială Sebeș în 3 (trei) exemplare tipărite originale și în 2 (două) exemplare pe suport magnetic (CD/DVD). Pe un CD/DVD, documentația de avizare a lucrărilor de intervenții se va prezenta în format de lucru pentru a fi utilizată la faza următoare de proiectare, iar pe celălalt CD/DVD se va prezenta documentația de avizare a lucrărilor de intervenții în format PDF pentru a fi publicată 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. Pe acest CD/DVD documentația va fi împărțită pe fișiere astfel: avize și acorduri (piese scrise și piese desenate) scanate, studii topografice scanate, studiu geotehnic scanat, expertiză tehnică scanată, audit energetic scanat, studiu NZEB scanat, documentația de avizare a lucrărilor de intervenții piese scrise și piese desenate (fiecăre piesă desenată va fi prezentată ca un document separat în cadrul fișierului).

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 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/bugetul local, credite

externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite. Se va preciza ca sursă de finanțare bugetul local al Municipiului Sebeș și alte surse legal constituite.

Graficele orientative de realizare a investiției se va 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 documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, proiect tehnic și detalii de execuție																		
4.	Elaborare documentație tehnică 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 tehnică 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.

Autoritatea contractantă pune la dispoziția ofertanților în copie certificatul de urbanism nr. 408/21.10.2025, atașat prezentei teme de proiectare.

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.

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

Ofertantul va trebui să dispună de personal cu suficientă calificare și experiență care să poată asigura proiectarea în conformitate cu prevederile contractului.

Recepția și verificarea serviciilor prestate:

Direcția de Asistență Socială 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 5 zile lucrătoare de la predare.

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

Recomandări

Direcția de Asistență Socială 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 lucrărilor de intervenție.

Director General
Goția Ramona Maria



Prenume, Nume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Întocmit: Bota Mihaela	Consilier juridic		22.10.2025	2

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA**