

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.370/2025

privind aprobarea Temei de proiectare nr. 5720/08.12.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții "Construire loc de joacă, Lancrăm, Municipiul Sebeș"-faza S.F.

Consiliul local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința extraordinară cu convocare de îndată din data de 09.12.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea Temei de proiectare nr. 5720/08.12.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții "Construire loc de joacă, Lancrăm, Municipiul Sebeș"-faza S.F.

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;
- tema de proiectare nr. 5720/08.12.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții "Construire loc de joacă, Lancrăm, Municipiul Sebeș"-faza S.F.

Analizând:

- raportul de specialitate nr. 5742/08.12.2025 întocmit de către Popa Amalia Loredana, inspector de specialitate în cadrul Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș, prin care se propune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș, Tema de proiectare pentru proiectarea obiectivului de investiții "Construire loc de joacă, Lancrăm, Municipiul Sebeș"-faza S.F.
- raportul de specialitate comun nr.93059/08.12.2025 al Compartimentului Investiții Publice și al Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- certificatul de urbanism nr.493/04.12.2025;
- referatul nr.5749/09.12.2025 privind justificarea introducerii suplimentar pe ordinea de zi a ședinței a Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș;

Având avizul nr.922/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.923/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Având în vedere:

- 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;

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.5720/08.12.2025 pentru proiectarea obiectivului de investiții "Construire loc de joacă. Lancrăm, Municipiul Sebeș"-faza S.F.

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

Art. 3. De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului 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 Venituri;
- Compartimentului Investiții Publice ;
- Serviciului Juridic Patrimoniu și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș

Sebeș la 09.12.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	18
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	

**Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului
Sebes
Str. Viilor, nr. 28
Nr. 5720 /08.12.2025**

TEMĂ DE PROIECTARE

**Pentru proiectarea obiectivului de investiții “Construire loc de joacă, Lancrăm,
Municipiul Sebes”-faza S.F.**

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

“Construire loc de joacă, Lancrăm, Municipiul Sebes”-faza S.F..

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Primarul Municipiului Sebes

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Directorul Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Sebeș prin Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Municipiul Sebeș

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Municipiul 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

Imobilul unde urmează să se realizeze investiția este situat în Județul Alba, Localitatea Lancrăm, strada extravilan, nr. F.N. , având destinație extravilan.

Conform certificatului de urbanism nr. 493 din data 04.12.2025 anexat in copie prezentei:

Regim juridic: teren extravilan

Proprietate: Municipiul Sebeș, domeniul public, conform CF 103045-Sebeș; nr. cadastral/nr. topografic 103045

Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

Folosința actuala: pășune

Teren extravilan

Teren extravilan, fără reglementări urbanistice

Nu este prevăzut P.O.T. și C.U.T.

Utilități existente în zonă : apa-canal, curent

Accesul pietonal și auto se face de pe strada Salciei și strada Ghiocelului

Se va întocmi P.U.Z., conform Ghid 010-2000

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

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

Localizat în zona de est adiacent râului Sebeș a localității Lancrăm, cu acces de pe strada Salciei și strada Ghiocelului, terenul are o suprafața totală de 59.475 mp (conform Extras CF), de formă neregulată. Terenul este liber de sarcini, nici o construcție pe teren.

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

Accesul se face de pe str. Salciei și strada Ghiocelului.

- c) surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul

- d) particularități de relief:

Terenurile sunt relativ plan, fără denivelări majore, stabile, fără fenomene fizico-geologice.

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

În zona unde se va realiza investiția există o rețea tehnico-edilitară, conformarea acestora la standardele actuale se va stabili în urma studiilor de teren.

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

Nu este cazul

- g) posibile obligații de servitute:

Se va întocmi un studiu topografic prin care se vor stabili relațiile cu vecinătățile.

- 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:

Nu este cazul

- i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Conform certificatului de urbanism nr.493/04.12..2025

- 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*

NOȚIUNI GENERALE DESPRE PARC

Parcurile se caracterizează prin vegetația bogată, cuprinzând plantații întinse de arbori și arbuștii, vaste spații gazonate, parcursurile lungi de plimbare. Adesea parcul are un microrelief variat și include un lac, aspecte care îi sporesc atractivitatea și frumusețea.

Prin dotările sale parcul oferă atât posibilitatea plimbării și repausului în aer curat, într-un cadru peisagistic amplu și variat, cât și exercitarea diferitelor activități compensatoare din sfera odihnei active (sport, jocuri în aer liber, agrement) sau a unor activități cu caracter cultural.

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

a) Destinație și funcțiuni

Proiectul are ca obiect principal amenajarea unui loc de joacă, pentru care se elaborează prezenta documentație de tip Studiu de Fezabilitate.

Terenul se află în extravilan, iar în vederea implementării investiției este necesară elaborarea unui PUZ pentru introducerea în intravilan și pentru reglementarea unei zone de agrement cu funcțiuni multiple.

Funcțiunea proiectată în faza SF:

- Amenajare loc de joacă.

Funcțiuni suplimentare, propuse exclusiv pentru reglementare urbanistică în cadrul PUZ:

- teren multifuncțional de sport;
- zonă loisir (inclusiv zonă grătare);
- amenajare camping (loturi pentru corturi și autorulote, grupuri sanitare, oficiu, bucătărie de vară);
- circulații interioare și parcare;
- zone verzi și spații de recreere.

Aceste funcțiuni adiacente nu se proiectează în faza SF, ci se stabilesc doar ca intenție de dezvoltare etapizată, urmând a fi detaliate în proiecte ulterioare.

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice pentru obiectivul realizat în faza SF:

Amenajare loc de joacă

Echipamente și materiale

Locul de joacă va fi dotat cu echipamente realizate din materiale durabile și sigure, precum:

- lemn impregnat și tratat cu ulei;
- metal galvanizat și oțel inoxidabil;
- sisteme metalice de prindere;
- sfoară rezistentă pentru activități de cățărare.

Structurile vor utiliza lemn de esență tare, tratat pentru rezistență la intemperii, în combinație cu elemente metalice protejate anticoroziv.

Concept și funcționalitate

Se propune un traseu ludic activ, destinat copiilor de vârste diferite, incluzând:

- zone de cățărare, balans, sărit și menținerea echilibrului;
- activități ce stimulează motricitatea, coordonarea și mobilitatea;
- echipamente interactive sigure și atractive.

Amenajarea urmărește crearea unui spațiu recreativ accesibil, modern și sigur, conform normativelor pentru locuri de joacă.

Dotări și echipamente complementare

În cadrul incintei se vor amplasa:

- bănci pentru odihnă și socializare;
- coșuri de gunoi;
- rastele pentru biciclete;
- panouri informative;
- împrejmuire perimetrală (dacă este necesar);
- suprafață de protecție antitraumă.

Amenajări peisagistice și acces

Se vor realiza amenajări complementare:

- plantări de arbori și arbuști pentru umbrire;
- zone cu gazon;
- trasee pietonale din materiale permeabile;
- sistem de drenaj adecvat;
- iluminat public pentru utilizare în siguranță;
- supraveghere video.

Având în vedere că imobilul pe care se propune realizarea investiției se află în prezent în extravilan, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea introducerii terenului în intravilan și a reglementării urbanistice a unei zone de agrement, care să permită legal implementarea etapizată a funcțiilor propuse.

Funcțiuni propuse doar la nivel de PUZ (nu fac obiectul SF)

c) Funcțiuni adiacente ce urmează a fi reglementate prin PUZ

(Se menționează fără detalii tehnice, conform cerinței.)

Teren multifuncțional de sport – propus pentru reglementare urbanistică, fără proiectare tehnică în această fază.

Zonă loisir – cu spații de recreere și zonă de grătare, intenție reglementată urbanistic.

Camping – cu loturi pentru corturi și autorulote, grupuri sanitare și oficiu – funcțiune rezervată pentru etapa de proiectare ulterioară.

Circulații și parcare – trasee interioare și zonă de staționare propuse în cadrul PUZ, fără dimensionări tehnice în prezentul SF.

Zonă verde și peisagistică extinsă – reglementată la nivel urbanistic.

Aceste funcțiuni vor fi detaliate și proiectate doar după aprobarea PUZ.

d) Număr estimat de utilizatori

Pentru locul de joacă:

– aproximativ 50–100 utilizatori/zi, în funcție de sezon și evenimente.

e) Durata minimă de funcționare

Obiectivul de investiții proiectat în faza SF (locul de joacă) este destinat funcționării permanente, cu întreținere periodică.

f) Nevoi / solicitări funcționale specifice

- accesibilitate pentru persoane cu dizabilități;
- siguranță ridicată a echipamentelor;
- vizibilitate sporită și iluminat adecvat;
- acces pentru utilaje de întreținere;
- integrare în cadrul natural.

Funcțiunile din faza PUZ vor respecta aceleași principii de accesibilitate și siguranță

g) Corelarea cu reglementările urbanistice, de mediu și patrimoniu

Documentația SF va respecta reglementările aplicabile și va fi corelată cu PUZ-ul propus pentru introducerea terenului în intravilan.

Soluțiile tehnice pentru locul de joacă vor ține cont de protecția mediului, integrarea în peisaj și normele privind amenajarea zonelor de agrement.

Funcțiunile suplimentare vor fi configurate și reglementate prin PUZ, urmând a fi detaliate în etape ulterioare de proiectare.

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

Studiul de fezabilitate se va întocmi în conformitate cu conținutul cadru al studiului de fezabilitate 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.

În elaborarea proiectului se va urmări respectarea exigențelor prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, a Legii nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și a tuturor prevederilor legale în

vigoare cu privire la proiectarea unor astfel de lucrări.

Se vor respecta OUG nr.195/2005 privind protecția mediului și ale OUG nr.114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr.195/2005 privind protecția mediului.

La elaborarea documentațiilor, proiectantul va respecta standardele, normativele, reglementările urbanistice în vigoare. De asemenea va respecta standardele și normativele în vigoare privind modul de întocmire și prezentare a documentațiilor elaborate (atât pentru partea scrisă cât și pentru cea desenată). Piesele desenate se vor împături 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 și financiară respectiv documentațiile de proiectare.

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

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

• Obiectul contractului:

Obiectul contractului care urmează a se atribui presupune realizarea documentațiilor tehnico – economice de proiectare necesare pentru execuția lucrărilor, care se vor realiza în această etapă și anume: studiul de fezabilitate , studii de teren (geotehnice și topografice – dacă este cazul), obținere avize și acorduri.

• Durata de prestare a serviciilor:

Durata maximă de realizare a documentațiilor solicitate prin prezenta temă de proiectare este de 90 de zile calendaristice din care 7 zile pentru aducerea la cunoștință publică a studiului de fezabilitate elaborate (HCL nr. 81/2025). Proiectantul are obligația de a participa și prezenta împreună cu reprezentanții Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Municipiului Sebeș documentația, participanților la dezbaterile publice și de a elabora versiunea finală a documentației.

• Valoarea totală estimată a contractului:

Valoarea estimată a serviciilor de proiectare pentru elaborarea documentațiilor este de 171.685,95 lei fără TVA, respectiv 207.740 lei cu TVA.

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

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

Studiul topografic:

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

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

Notă: Trei exemplare vor fi incluse în documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, iar exemplarul original se va preda separat. Studiile topografice se vor prezenta pe CD și în format de lucru pentru a putea fi utilizate la faza următoare.

Studiul geotehnic:

Studiul geotehnic se va elabora și **verifica** conform prevederilor aplicabile din normativul NP 074 - 2014 privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice pentru construcții.

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

Notă: Trei exemplare vor fi incluse în S.F., iar exemplarul original se va preda separat.

2) Avize și acorduri

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

Obținerea avizelor și acordurilor prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 493/04.12.2025 cade în sarcina proiectantului, precum și plata taxelor necesare pentru obținerea acestor avize și acorduri.

Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Municipiului Sebeș pune la dispoziția ofertanților în copie Certificatul de urbanism nr.493/04.12.2025 atașat prezentei teme de proiectare.

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

- trei exemplare în copie vor fi cuprinse în studiul de fezabilitate, în fiecare exemplar;
- exemplarul original se va înainta separat Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Municipiului Sebeș.

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

3) Studiul de fezabilitate

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. Piesele desenate se vor structura pe obiective. Pentru fiecare obiect se vor întocmi planuri de situație distincte. Cartușul prezentat pe piese desenate va respecta prevederile din Anexa 3 din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Se va prezenta un opis al pieselor desenate.

Cerințele din tema de proiectare reprezintă condiții minime.

In Studiul de fezabilitate vor fi cuprinse obligatoriu, în copie, studiile de teren, certificatul de urbanism, avizele și acordurile.

Studiul de fezabilitate va avea paginile numerotate.

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

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

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

Valorile din devizul general se vor exprima cu două zecimale.

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

Nr.		Durata (luni)
Crt	Denumire etapă	Luna
		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 n
1.	Elaborare studiul de fezabilitate	
2.	Verificare și aprobare studiul de fezabilitate	
3.	Achiziție servicii de proiectare pentru elaborare proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, proiect tehnic și detalii de execuție	
4.	Elaborare proiect pentru autorizarea	

Recepția și verificarea serviciilor prestate:

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

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

Garanție

Cuantumul garanției de buna execuție va fi de 10% din valoarea contractului fara TVA. Restituirea garanției de buna execuție se va face în termen de 14 zile de la data aprobării documentației tehnico-economice, dacă Serviciul Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș nu a ridicat până la aceea data pretenții asupra ei. Restituirea se va face urmare a solicitării scrise a prestatorului.

Recomandări

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

Aprobat
Director
Ordean Popin Octavian

Verificat,
Șef serviciu I/R
Pandor Dan Sabin

Întocmit
Inspector de specialitate 1 A
Popa Amalia

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA**