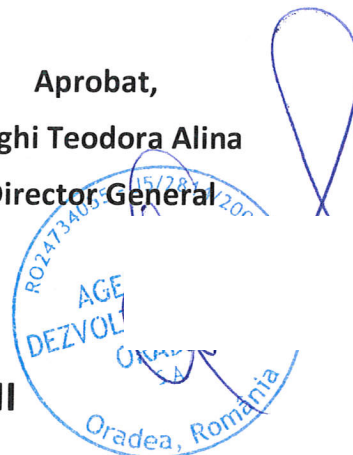


AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

INTRARE Nr. 8001
IEȘIRE

Ziua 10 Luna 06 Anul 2024

Aprobat,
Silaghi Teodora Alina
Director General



CAIETUL DE SARCINI

„INFIINTARE PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA 2 ORADEA - INTOCMIRE P.U.Z.”

IN ORADEA, STRADA CORNELIU BABA



2024

Cuprins:

1. DATE GENERALE	3
1.1 DENUMIREA PROIECTULUI	3
1.2 BENEFICIAR	3
1.3 AMPLASAMENT	3
1.4 OBIECTIVELE PROIECTULUI	3
2. PREZENTAREA PROIECTULUI	3
2.1 SITUATIA EXISTENTĂ	3
2.2 SITUATIA PROPUȘĂ	4
2.3 SERVICII IN CADRUL CONTRACTULUI	4
3. PLAN URBANISTIC ZONAL	5
3.1 DESCRIEREA LUCRARIÍ	5
3.2 OBLIGAȚIILE PROIECTANTULUI	6
3.3 VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR	6
4. DATE TEHNICE PENTRU PROIECTARE	7
4.1 UTILITATI	7
4.2 OBTINERE AVIZE ȘI AUTORIZAȚII	8
4.3 INTRODUCERE IN INTRAVILAN	8
5. ALTE OBLIGATII	9
6. GRAFICUL DE EXECUȚIE	9
7. VALOAREA CONTRACTULUI	9
8. DURATA CONTRACTULUI	9
9. GARANTII	9
10. MODALITĂȚI DE PLATA	10
11. ANEXE	10

1. DATE GENERALE

1.1 DENUMIREA PROIECTULUI

„ INFIINTARE PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA 2 ORADEA - INTOCMIRE P.U.Z” IN ORADEA, IN ORADEA, STRADA CORNELIU BABA

1.2 BENEFICIAR

Agentia de Dezvoltare Locala Oradea+25

Adresa: Strada Primariei, nr. 3, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0359.889.389; Fax: 0259.408.863

E-mail: contact@adlo.ro

1.3 AMPLASAMENT

Terenul aferent investiției se află amplasat în Municipiul Oradea, situat pe Strada Corneliu Baba.

1.4 OBIECTIVELE PROIECTULUI

Obiectivul proiectului este de a infiinta un parc cu specializare inteligenta, în concordanță cu cerințele Uniunii Europene prin care Statele Membre sunt incurajate sa foloseasca domeniile de specilaizare inteligenta in vederea dezvoltarii unui motor al viitoarei cresteri economice in Europa.

Parcul de specializare inteligentă este definit de Ministerul Cercetării, Inovării și Digitalizării ca „un amplasament bine de--limitat prin documentațiile de urbanism elaborate în condițiile legii, în care entitățile, indiferent de forma lor de organizare, desfășoară activități de cercetare, dezvoltare experimentală, inovare și transfer tehnologic, inclusiv activități de transfer tehnologic, activități de producție de se--rie/serie zero, individuală, și/sau producție de masă, activități de prestări servicii, marketing și desfacere, precum și alte categorii de activități necesare produselor și serviciilor, specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional”.

2. PREZENTAREA PROIECTULUI

2.1 SITUATIA EXISTENTĂ

Zona parcului de specializare inteligentă va avea acces facil din Strada Corneliu Baba din municipiului Oradea, în imediata vecinatate a drumului de centura ce leagă municipiul Oradea de Vama Bors II, respectiv de autostradă.

Elementele amplasamentului Parcului de specializare inteligentă Oradea sunt următoarele:

- Amplasament: Oradea, Strada Corneliu Baba,
 - CF 217714 – S=79.028 mp
 - CF 217392 – S=90.929 mp
 - CF 217372 – S=22.336 mp
 - CF 217373 – S=2.830 mp
- Suprafata totala a parcului: 195123 m²
- Modelul de business: parc cu specializare inteligenta de tip green-field (vor fi puse la dispozitia investitorilor parcele de teren cu acces la rețele de utilități publice).

Terenul este situat în extravilanul municipiului Oradea în partea de vest a municipiului, destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR UEi - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial

Suprafata totala a terenului studiat este de 19,51 ha.

Obiectivul general al acestui proiect de investiții este sprijinirea dezvoltării economice locale prin asigurarea utilităților în Parcul de Specializare Inteligenta 2 Oradea, în vederea atragerii de investitori în acest parc și asigurarea condițiilor de funcționare necesare companiilor rezidente.

Parcul de Specializare Inteligenta 2 Oradea este o infrastructura de afaceri de tip green-field, în care Municipiul Oradea prin Agenția de Dezvoltare Locala Oradea pune la dispoziția investitorilor parcele de teren accesibile și dotate cu infrastructura de utilități publice.

Parcul de Specializare Inteligenta 2 Oradea va avea o rețea proprie de drumuri de acces și va fi conectat la infrastructura publică de utilități: iluminat public, energie electrică, canalizare menajera și pluvială, apă, gaze naturale și transport public în stațiile prevăzute în interiorul amplasamentului parcului.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un acces în rețeaua de drumuri interioare a parcului și cu cămine de racord la rețelele de utilități publice respective puncte racord la energia electrică. Parcelele sunt modulare, unele fiind alipite în cazul unor investițiilor majore care necesită suprafețe mari.

Din punct de vedere al amenajării teritoriului și urbanismului, pentru acest obiectiv se va întocmi un Plan Urbanistic Zonal și apoi introducerea în intravilan.

2.2 SITUAȚIA PROPUȘĂ

Obiectivul general al acestui proiect de investiții este sprijinirea dezvoltării economice locale prin asigurarea utilităților în Parcul de Specializare Inteligenta 2 Oradea, în vederea atragerii de investitori în acest parc și asigurarea condițiilor de funcționare necesare companiilor rezidente.

Prezenta temă de proiectare va sta la baza achiziției publice a serviciilor de proiectare pentru documentația INFIINTARE PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA 2 ORADEA - INTOCMIRE P.U.Z., inclusiv documentațiile/studiile necesare pentru obținerea tuturor acordurilor și avizelor.

Prin prezentul proiect imobilul cu numărul cadastral 214976 va deveni un Parc cu Specializare Inteligenta 2 Oradea unde se vor edifica:

- 10 parcele pentru rezidenți
- 1 parcelă de servicii pentru gospodăria de apă (rezervor incendiu îngropat), post de transformare, totem, stație de încărcare auto
- Drum acces de 650m inclusiv sens giratoriu. Drumul va avea lățimea totală de 17m din care carosabil 8m, trotuar 2x1m, spațiu verde pentru utilități 2x3,5m
- Rețele de instalații de apă și apă incendiu, canalizare menajera, canalizare pluvială, racorduri la fiecare parcelă precum și rețea de medie tensiune și post de transformare și rețele de joasă tensiune, inclusiv firide de bransament pentru fiecare parcelă

2.3 SERVICII ÎN CADRUL CONTRACTULUI

În cadrul prezentului contract vor fi următoarele servicii ce trebuie prestate de Ofertant:

- Intocmire documentație pentru Plan Urbanistic Zonal, în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Oradea

3. PLAN URBANISTIC ZONAL

3.1 DESCRIEREA LUCRĂRII

Planul Urbanistic Zonal ce urmează a fi elaborat va stabili reglementările specifice zonei industriale și funcțiunile complementare acestora.

Planul Urbanistic Zonal va studia amplasamentul propus și va reglementa detaliat:

- dimensiunile și funcțiunile construcției propuse
- modul de încadrare în planul de amplasament studiat
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale
- distanțele față de vecinătăți
- aliniamentul obligatoriu și propus
- echiparea cu utilități
- situația juridică și circulația terenului
- zonele de protecție

Proiectul va trata Parcul de Specializare Inteligență 2 Oradea, pe o suprafață de 19,51 hectare cu imobilele cu număr cadastral 217714, 217392, 217372, 217373 cu o suprafață de 195.123 m².

În cadrul parcului va face parte și suprafața de 3595 (parte din nr. cad 162404) destinat pentru drumul de acces ce va fi cedat ulterior de Primăria Oradea.

De asemenea în cadrul studiului va intra și numărul cadastral 214799 în suprafața de 8000 m².

Pentru pregătirea și derularea documentației Plan Urbanistic Zonal se vor lua în calcul următoarele:

- Verificare amplasament, inclusiv fotografii in situ
- Corelare cu PUZ-uri existente și încadrare în PUG
- Studiu vecinătăți
- Studiu revizuire
- Întocmire Studiu de Oportunitate
- Avizare Studiu de Oportunitate la CMUAT Oradea
- Informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și/sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului – conf. Ordin nr. 2701
- Întocmire documentației pentru avize cerute prin CU
- Depunere, urmărire documentației
- Susținere proiect și avize la forurile competente
- Întocmire PUZ
- Întocmire Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U.
- Avizare PUZ la CMUAT Oradea
- Depunere PUZ la Consiliul Local Oradea pentru promovarea lui în ședința de avizare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

Structura și conținutul Planului Urbanistic Zonal va respecta "REGLEMENTAREA TEHNICĂ-GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL-indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000".

- Piese scrise:
 - Memoriu de prezentare
 - Regulament de urbanism aferent zonei
- Piese desenate, cel puțin:
 - Încadrarea în localitate a zonei de studiu
 - Analiza situației existente pentru zona studiată
 - Reglementări urbanistice – zonificare, echipare edilitară
 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor
 - Ilustrare urbanistică

Planșele vor fi realizate pe suport cadastral actualizat, ce reflectă situația reală din teren. Ridicarea topografică aferentă amplasamentului studiat, este pusă la dispoziția proiectantului, de către beneficiarul lucrării.

3.2 OBLIGAȚIILE PROIECTANTULUI

- a) Predarea lucrării conform structurii descrise în capitolul anterior
- b) Întocmirea documentației de avizare conform cerințelor fiecărei instituții avizatoare și acordarea de asistență de specialitate în etapa de avizare.
- c) Potrivit Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL161/2011, pe perioada desfășurării procesului de informare și consultare a publicului elaboratorului Planului Urbanistic Zonal ii revin următoarele obligații:
 - să participe la dezbaterile publice
 - să prezinte justificarea tehnică a soluției propuse
 - să furnizeze informații și explicații privind solicitările publicului
 - să formuleze și să transmită în perioada de timp prestabilită modificările propunerilor incluzând solicitările, propunerile, sugestiile formulate de public, sau să depună un răspuns fundamentat de refuz.
- d) Având în vedere complexitatea lucrării se solicită ca elaboratorul lucrării să facă dovada:
 - atestării RUR cel puțin pentru elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ
 - experienței similare prin elaborarea și aprobarea prin HCL, de PUZ-uri

3.3 VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR

Documentatiile se semneaza si se stampileaza de catre proiectant-urbanist cu drept de semnatura, atestat RUR, de catre ingineri specialist, care raspund de corectitudinea datelor, precum si de respectarea prevederilor legale referitoare la continutul acestora.

Predarea documentatiilor se face de catre prestator, prin inregistrarea la sediul A.D.L.O. si va fi insotita de un proces verbal de predare, confirmat de beneficiar.

Documentatiile trebuie predată la beneficiar în limba română în forma fizică (minim 3 exemplare) și un exemplar digital în format dwg.

4. DATE TEHNICE PENTRU PROIECTARE

4.1 UTILITATI

Prin prezentul proiect se vor edifica 16 parcele pentru rezidenti, 1 parcela de servicii pentru gospodaria de apa (rezervor incendiu ingropat), post de transformare, totem, statie de incarcare auto.

Pentru a asigura accesul autovehiculelor în zona Parcului de Specializare Inteligenta 2 Oradea se propune realizarea unui drum interior cu 2 benzi de circulatie care să deservească parcelele nou create pentru constructii in forma de I. Drumul interior al zonei se va racorda la Strada Corneliu Baba si va propune doua intrari / iesiri in partea de Nord si Sud a parcului.

Datele care vor caracteriza investitia vor fi:

- Drum de acces ce va cuprinde: carosabilul, trotuare, spatii verzi si racorduri drum acces, lucrari de evacuare a apelor pluviale, masuri de siguranta a circulatiei
 - Lungime drum de acces aproximativ 1183m, si racordurile de intrare in parcela
 - Latime totala drum – 17,00 m din care:
 - Latime parte carosabila – 8,00 m
 - Latime spatii verzi – 2 x 3,50m
 - Latime trotuare –2 x 1,00 m
- Instalatii electrice
 - Alimentarea cu energie electrica din rețeaua de joasa tensiune din zona
 - Post de transformare in anvelopa de beton de 1250kVA prevazut in prima faza cu un transformator de 630kVA, doua TDRI cu cate 12 plecari, celule de medie tensiune, celule de joasa tensiune
 - 18 firide de bransament alimentate din TDRI al postului de transformare pentru fiecare parcela si consumatori comuni ai parcului
 - Retea de distributie de joasa tensiune pentru fiecare parcela in parte, cu cate un cablu din aluminiu armat de tip ACYAbY 3x240+120 mm²
 - Iluminat public cu LED
 - Canalizatie curenti slabi
 - Sistem de supraveghere video

In ceea ce priveste proiectul de racord al Parcului cu Specializare Inteligenta 2 Oradea, in cadrul prezentului contract, se prevad lucrarile prevazute in Avizul Tehnic de Racordare (A.T.R.) emis de DEER Transilvania Nord la solicitarea beneficiarului. Racordarea la Sistemul Energetic National a obiectivelor se va face in conformitate cu legislatia ANRE privind stabilirea solutiilor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public in vigoare.

- Instalatii de apa si apa incendiu si canalizare menajera si pluviala
 - Retea de alimentare cu apa realizata cu țevă de PEHD PE100 Dn 200 Srd 17 Pn10bar
 - Retea de alimentare cu apa incendiu realizata din țevă de PEHD PE100 Dn 160 Srd 11 Pn16bar inclusiv rezervor cu volumul minim de 300.000 litri si grup pompare complet echipata si hidranti de incendiu exteriori supraterani Dn 100
 - Retea de canalizare menajera si rețea de canalizare pluviala;
 - 17 bransamente de apa rece si de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu, ce se vor prevedea in acelasi camin de bransament si se vor contoriza separat.
 - Separator de hidrocarburi in vederea deversarii apelor pluviale
 - 17 camine de racord canalizare menajera

Bransarea și racordarea Parcului cu Specializare Inteligența 2 Oradea la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială se va face în baza avizului de principiu eliberat de Compania de Apă Oradea S.A., ce va sta la baza întocmirii documentațiilor.

4.2 OBTINERE AVIZE ȘI AUTORIZAȚII

Va cădea în sarcina Ofertantului obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor solicitate în Certificatul de Urbanism sau solicitărilor detinatorilor de rețele.

Costurile aferente obținerii tuturor avizelor, autorizațiilor și a altor taxe legale, vor fi suportate de către Beneficiar.

4.3 INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

Dupa obținerea Planului Urbanistic Zonal se va trece la etapa de introducere în intravilan a parcelelor ce nu sunt în intravilan.

Avizul necesar introducerii în intravilan a terenurilor agricole și a celor cu amenajări de îmbunătățiri funciare, în baza studiului urbanistic PUZ, se emite în baza unei documentații care cuprinde:

- a) cererea beneficiarului, respectiv autorităților publice/ persoanelor fizice/persoanelor juridice, din care să rezulte suprafața terenului propus a se introduce în intravilan, categoria de folosință a acestuia, precum și obiectivul de investiție propus a se amplasa pe terenul pentru care se solicită avizul;
- b) actul de identitate sau certificat de înregistrare/certificat constatator de la registrul comerțului sau actul în baza căruia își desfășoară activitatea, în copie;
- c) în caz de reprezentare, procura notarială, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o copie a BI/CI al/a împuternicitului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru împuternicitul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;
- d) actul de proprietate sau alt act de deținere a terenului, valabil încheiat;
- e) acordul proprietarului pentru introducere în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în cazul în care terenul este deținut de o altă persoană decât proprietarul;
- f) acordul administratorului pentru introducere în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în cazul în care terenul aparține domeniului public/privat al statului;
- g) avizul tehnic pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, prin filialele teritoriale;
- h) studiul pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate, întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice sau de persoanele fizice/juridice cu obiect de activitate specific, atestate de către MADR – **daca este cazul**;
- i) studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
- j) certificatul de urbanism;
- k) extrasul de carte funciară pentru informare însoțit de extrasul de plan cadastral, eliberate de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară cu maximum 30 de zile înainte de data depunerii documentației, după caz;
- l) nota de calcul privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de direcția pentru agricultură județeană, și documente de plată a tarifului, virat în contul MADR;
- m) proces-verbal de verificare în teren privind existența/ inexistența construcțiilor pe terenul agricol situat în extravilan pentru care se solicită introducerea în intravilan, întocmit de către reprezentanții direcției pentru agricultură județene sau a municipiului București, denumită în continuare DAJ;

- n) hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local privind declararea de utilitate publică a obiectivelor de investiție de interes național, județean, local, în condițiile legii, după caz;
- o) adeverință din care să rezulte aprobarea fondurilor europene necesare realizării obiectivelor de investiție care pot fi amplasate pe terenuri agricole care necesită introducerea în intravilan, emisă de către instituția prin care se derulează fondurile europene, după caz;
- p) alte documente necesare emiterii avizului solicitate de către direcția de specialitate din cadrul MADR, după caz.

5. ALTE OBLIGAȚII

Taxa RUR se achită direct de proiectant, pe numele arhitectului cu dept de semnatura RUR.

Taxe privind alte avize cad în sarcina Beneficiarului, spre exemplu: taxe depunere documentații la forurile avizatoare, publicare intentii (mediu), etc.. In cazul in care un for avizator (ex.: Mediu, DSP) va solicita un Studiu de Impact, necuprins in oferta prezentata, pentru acesta se va intocmi un act aditional cu suplimentarea tarifului si a termenului.

6. GRAFICUL DE EXECUȚIE

Proiectantul va prezenta, la semnarea contractului un Grafic pentru desfășurarea lucrărilor de proiectare, etapele de predări și modalități de plată, reglementate printr-un contract de proiectare.

7. VALOAREA CONTRACTULUI

Valoarea totala a contractului de servicii de proiectare Plan Urbanistic Zonal, si a documentatiei de introducere in intravilan este de maxim 100.000,00 lei.

8. DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului de servicii de proiectare si **Elaborare a Planului Urbanistic Zonal, va fi de maxim 120 zile** de la emiterea ordinului de începere,

Ordinul de incepere va fi emis in maxim 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului.

9. GARANTII

Garantia de bună execuție va fi de 5% din valoarea contractului, fara TVA, si se constituie în 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului, in conditiile articolului 39-40 din H.G. 395/2016.

Garanția de bună execuție se constituie prin una din urmatoarele modalitati:

- Virament bancar, in contul nr RO84BTRL00501202P80178xx deschis la Banca Transilvania S.A;
- instrument de garantare emis în condițiile legii, astfel:
 - a) scrisoare de garanție emisă de o instituție de credit din România sau din alt stat;
 - b) asigurare de garanții emisă:
 - fie de o societate de asigurări care deține autorizație de funcționare emisă în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene și/sau care este înscrisă în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz;
 - fie de o societate de asigurări dintr-un stat terț printr-o sucursală autorizată în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară; Instrumentul de garantare va fi emis pentru a acoperi toate riscurile contractului (all risks) care ar putea decurge din neindeplinirea calitativa si cantitativa a lucrarilor respective din neindeplinirea contractului în perioada convenită .
 - Prin rețineri succesive din sumele datorate pentru facturi parțiale.

10. MODALITĂȚI DE PLATA

Plata se va face în termen de 30 zile de la data emiterii facturii. Factura nu se va emite înainte de acordul beneficiarului privind verificarea cantităților de lucrări real executate, calitatea materialelor puse în opera și calitatea lucrărilor cuprinse în situațiile de lucrări emise de Antreprenor.

11. ANEXE

Beneficiarul va pune la dispoziția Proiectantului planul de situație al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea precum și a Certificatului de Urbanism nr. 2646 din 10.06.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

Întocmit,
ing. Adrian ADAM

