



ROMÂNIA

Județul Hunedoara

Primăria orașului Simeria

Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23, jud. Hunedoara, cod poștal 335900

Tel. 0254/260005, fax. 0254/260050, e-mail: contact@primariasimeria.ro

Nr. 4512/10.03.2026

Aprobat

Primar

Emil Ioan Risteiu

CAIET DE SARCINI

Privind achiziționarea serviciilor de elaborare a documentației urbanistice faza PUZ

Pentru obiectivul de investiții: Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe

1. Informații generale necesitatea și oportunitatea investiției

Orașul Simeria este una dintre cele mai tinere localități din județul Hunedoara, cu potențial în domeniul economic, cultural, învățământ și educație, precum și în domeniul științelor naturii. Localitatea se situează la 45° 51' 00" latitudine nordică și 23° 00' 36" longitudine estică, în partea de vest a României, în lunca Mureșului, având o suprafață de 4.995 ha.

Orașul Simeria se află în zona metropolitană a municipiului reședință de județ, Deva, și face parte din Conurbația Corvina, ce cuprinde municipiile Deva și Hunedoara și orașele Simeria și Călan, dar și în interiorul unei aglomerări urbane ce, dincolo de orașele din conurbație, mai include și orașele Geoagiu, Hațeg și Orăștie. Orașul Simeria beneficiază atât de accese rutiere, aflându-se în imediata apropiere de accesul pe autostrada A1 Deva-Sibiu, drumul National DN7, totodată fiind și un nod feroviar important din zona de Vest a țării.

Prezentul PUZ tratează potențialul de dezvoltare a satului Săulești, localitate aparținătoare a orașului Simeria prin realizarea unui nou cartier de locuințe.

2. Obiectul contractului

Obiectivul general : Posibilitatea dezvoltării zonelor de locuințe.

Obiectiv specific: oportunități pentru atragerea de tineri în dezvoltarea localității.

Prezentul caiet de sarcini are ca obiect achiziționarea serviciilor de elaborare a planului urbanistic zonal pentru creșterea investițiilor în cadrul zonelor de locuit, zone deficitare la aceasă dată;

3. Necesitatea și oportunitatea documentației faza PUZ

Imobilele (terenuri) sunt situate administrativ în intravilanul orașului Simeria totalizând o suprafață de 41501 mp, având categoria de folosință neproductiv intravilan. Obiectivul prezentului caiet de sarcini duce la crearea de noi zone locuibile în zona rurală.

Astfel, documentația prezentului caiet de sarcini va urmări următoarele linii directoare :

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

4. Obiectul investiției

Reglementări urbanistice aplicabile zonei: plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Satul Saulești reprezintă o localitate aparținătoare în cadrul UAT situat în partea vestică a orașului Simeria.

Amplasamentul se află în intravilanul localității Saulești în zonă destinată construirii de locuințe, zona de parcuri, complexe sportive, recreere.

Terenul este limitrof zonei cu locuințe existente, teren unde există un spațiu de joacă pentru copii, pe restul terenului, locuitorii din zonă depozitând utilajele agricole din proprietate.

Accesul la teren se realizează din drumurile existente în zonă; dinspre orașul Simeria se realizează pe DC.36 drum modernizat; al doilea acces pe DJ 700C dinspre DN7 în partea sudică a localității.

5. Tema de proiectare.

Întocmire documentație faza PUZ:

Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe

În conformitate cu Legea nr.350/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismul planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

PUZ va cuprinde piese scrise și desenate astfel:

PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare, privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Regulamentul local de urbanism, piesă de bază în aplicarea PUZ, întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările PUZ.

PIESE DESENATE

Acestea reprezintă în general, planșe realizate pe suport topografic, ilustrând în principal următoarele categorii de probleme:

- Încadrarea în localitate a zonei ce formează obiectul PUZ. Scara uzuală este 1:5.000, 1:10.000
- Analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților. Scara uzuală este 1:1.000, 1:2.000 având la bază ridicări topografice sau cadastrale
- Reglementări urbanistice - zonificare și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente
- Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor.

În funcție de complexitatea și specificul zonei, piesele desenate ce ilustrează categoriile de probleme amintite pot conține mai multe planșe privind:

- analize sectoriale suplimentare privind situația existentă, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente sau la scară redusă;
- reglementări în domeniul echipării edilitare, pe categorii de echipare, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă;
- sugestii de mobilare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Pachetul pieselor desenate poate fi completat cu cartograme, scheme, grafice etc. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce intervin hotărâtor în propunerile de dezvoltare a zonei studiate.

Se interzice redactarea PUZ pe suport topografic vechi - care nu reflectă situația reală din teren, sau redactarea PUZ pe suport la scară aproximativă, ceea ce ar conduce la planimetrarea unor suprafețe eronate în cadrul bilanțului teritorial.

PUZ și Regulamentul local de urbanism pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă ce nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

- declanșarea procedurii de declanșare a cauzei pentru utilitate publică, în vederea realizării unor obiective ce implică exproprieri;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;

Prin prezentul caiet de sarcini în cadrul planului urbanistic, se vor evidenția:

- Amenajarea de imobile și funcțiuni complementare ce vor respecta regulile de amplasare,
- Accese carosabile, pietonale, împrejmuiri, zone verzi, scuaruri, loc de joacă, etc.
- Se va respecta procentul minim de zonă verde.
- Crearea acceselor carosabile în conformitate cu mărimea traficului/sensul acestuia.
- Crearea de zone special amenajate pentru parcajul autovehiculelor

Interdicții permanente:

- Orice fel de construcții sau lucrări care prin amplasament, arhitectură sau/și aspect exterior sunt de natură să afecteze vecinătățile,
- Orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală,
- Depozitare de deșeuri.

6 CONȚINUTUL PROPUNERII TEHNICE PREZENTATE DE OFERTANT :

Propunerea tehnică va fi întocmită astfel încât să asigure posibilitatea verificării corespondenței acesteia cu specificațiile din caietul de sarcini. Specificațiile prevăzute în caietul de sarcini sunt cerințe minime obligatorii. În situația nerespectării în totalitate a acestor cerințe minime, ofertele vor fi respinse ca fiind neconforme.

Propunerea tehnică va cuprinde următoarele documente:

Memoriu tehnic general cu descrierea detaliată a realizării fiecărui obiect al contractului

Ofertantul va prezenta structura echipei propuse (cu nominalizarea persoanelor și a poziției acestora în echipă) pentru realizarea obiectului contractului, din care să rezulte că este asigurat personalul necesar și obligatoriu în vederea execuției lucrărilor ce fac obiectul prezentului contract, ținând cont de toate specialitățile proiectului și având în vedere prevederile legale în vigoare.

Ofertantul se va asigura că în perioada de derulare a contractului deține personalul de specialitate necesar pentru prestarea serviciilor la standardele de calitate impuse de legislația în vigoare.

Ofertantul va prezenta modalitatea de asigurare a accesului la specialiștii necesari și obligatorii pentru prestarea serviciilor, în vederea verificării nivelului de calitate corespunzător cerințelor fundamentale aplicabile serviciilor cuprinse în obiectul contractului.

Această listă trebuie să cuprindă cel puțin următorul personal:

Personal cheie

Expert cheie 1 - manager de proiect, atestat R.U.R.

Specializare: Urbanist diplomat, master urbanist sau arhitect- urbanist

Experiență minimă: pentru ultimii 5 ani Expertul va face dovada ca a participat, în calitate de șef de proiect sau manager de proiect la elaborarea sau actualizarea a cel puțin o documentație de urbanism (PUZ) sau documente de planificare strategică, recepționată și aprobată de beneficiar.

Expert/experti cheie 2 - echipare edilitară

Specializare: Inginer-urbanist sau inginer de specialitate

Experiență minimă: pentru ultimii 5 ani Expertul va face dovada că a participat, în aceeași calitate, la elaborarea sau actualizarea unei documentații de specialitate, recepționată și aprobată de către beneficiari.

Expert cheie 3 – Căi de comunicații și transporturi

Experiență minimă: pentru ultimii 5 ani Expertul va face dovada că a participat, în aceeași calitate, la elaborarea unui proiect de specialitate, recepționat și aprobat de către beneficiari.

Expert/experti cheie 4 – Studii de teren

Experiență minimă: Expertul va face dovada că a participat, în aceeași calitate, la elaborarea sau actualizarea unei documentații de urbanism, recepționată și aprobată de către beneficiari.

7. PROPUNEREA FINANCIARA

Modul de prezentare a Propunerii financiare:

Propunerea financiară trebuie să se încadreze în fondurile care pot fi disponibilizate pentru îndeplinirea contractului de achiziție publică respectiv, precum și să nu se afle în situația prevăzută la Art. 210 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.

Ofertantul va elabora propunerea financiară astfel încât această să furnizeze toate informațiile cu privire la preț, precum și la alte condiții financiare și comerciale legate de obiectul contractului de achiziție publică.

Orice neconcordanță identificată între documentațiile depuse în SICAP și se vor sesiza prin solicitări de clarificare depuse în cadrul procedurii de atribuire până în termenele specificate în conținutul fișei de date și al invitației de participare. Sesizarea lor în afara termenului precizat se va considera tardivă și nu va putea fi invocată de ofertantul câștigător în nerespectarea condițiilor contractuale.

Confirmarea acceptării Clauzelor contractuale, se va face prin semnare și stampilare (cu completarea Prețului contractului total, dar și defalcăt, Durata de Prestare și recepție a serviciilor.

În perioada solicitărilor de clarificări potențialii ofertanți pot adresa autorității contractante solicitări de clarificări/formulări de amendamente cu privire la clauzele contractuale. Nu vor fi acceptate propuneri de modificare a Clauzelor contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase

Propunerea financiară se va prezenta în LEI și va cuprinde OBLIGATORIU toate elementele necesare cuantificării valorice a serviciilor.

Propunerea financiară va fi obligatoriu numerotată pe fiecare pagină, va fi însoțită obligatoriu de Opis cu paginația aferentă și va conține obligatoriu toate cerințele și formularele anexate.

Pe parcursul perioadei de evaluare a ofertelor NU se vor accepta completări sau modificări ale conținutului Propunerii financiare, decât cele stabilite prin excepție de prevederile Art. 134 și Art. 135 din HG 395/2016. O propunere financiară incompletă atrage respingerea ofertei.

Dupa finalizarea fiecărei etape, în urma procesului-verbal de recepție se va putea efectua plata după cum urmează:

Etapa I	-	30% din valoarea contractată
Etapa II	-	30% din valoarea contractată
Etapa III	-	40% din valoarea contractată

Durata de prestare a serviciilor	-	6 luni de la semnarea ordinului de începere.
Garantia de participare	-	5% din valoarea contractului

8. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire va fi „Cel mai bun raport calitate-pret”.

Autoritatea contractantă atribuie contractul de achiziție publică ofertantului care a depus oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic. Autoritatea contractantă stabilește oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic pe baza criteriului de atribuire și a factorilor de evaluare prevăzuți în documentele achiziției

Nr. crt.	Factor de evaluare	Pondere	Punctaj maxim	Punctaj final
1	Prețul ofertei fără TVA (P1)	30 %	30	$P = P1 + P2 + P3$ Oferta câștigătoare este oferta clasată pe primul loc (punctaj maxim)
2	Experiența similară a experților cheie (P2)	40 %	40	
2.1	Expert cheie Nr. 1 – Manager proiect	25%	5	
2.2	Expert/experti cheie Nr. 2 – Echipare editilitară	5%	7	
2.3	Expert cheie Nr. 3 – Căi de comunicație și transport	5%	5	
2.4	Exper/experti cheie Nr. 4 – Studii de teren	5%	3	
3	Propunerea tehnică (P3)	30 %	30	
3.1.	Abordarea propusă pentru implementarea contractului	15%	5	

Nr. crt.	Factor de evaluare	Pondere	Punctaj maxim	Punctaj final
3.2.	Încadrarea în timp, succesiunea și durata activităților propuse	15%	5	

TOTAL 100 % 100

8. Predarea documentației

Etapă I:

- Documentația pentru realizarea informării și consultării a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Documentația pentru emiterea avizului de oportunitate

Etapă II

- Predarea documentațiilor în vederea obținerii avizelor/acordurilor necesare.

Etapă III

- Documentația faza PUZ cu partea scrisă (memoriu general si RLU) si partea desenată în vederea obținerii Avizului Tehnic al arhitectului sef în cadrul Comisiei Tehnice din cadrul Primăriei orasului Simeria

Documentația finală faza PUZ se va preda în baza unui proces verbal de predare –primire, în numărul de 4 exemplare pe suport de hârtie (semnate, ștampilate în original) și un exemplar pe suport electronic (în format editabil/ pdf – fișiere cu posibilitatea de căutare în text) în vederea aprobării în cadrul Consiliului Local și emiterea HCL aferent

Planșele se vor preda și tip fișierele dwg.

LEGISLAȚIE:

- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr.372/13.12.2005 – republicată cu modificările și completările ulterioare privind performanța energetică a clădirilor;
- Ordinul nr.157/2007 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului pentru aprobarea reglementării tehnice, "Metodologie de calcul a performanței energetice a clădirilor" publicat în M.O., partea I, nr. 126/21.02.2007 ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 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;

- O.U.G nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ;
- Legea 319/2006 a securității și sănătății în muncă;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 87/2010 pentru aprobarea Metodologiei de autorizare a persoanelor care efectuează lucrări în domeniul apărării împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 481/2004 privind protecția civilă, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2495 /2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind atestarea specialiștilor, experților și verficatorilor tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor
- Standarde, norme, reglementări tehnice europene și naționale în vigoare privind proiectarea, aplicabile prezentului obiectiv;
- Anexa din ghidul beneficiarului cu privire la aplicarea principiului DNSH
- Ordinul nr. 1203/2022 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee, indicativ NP 010-2022;
- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 Republicată privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordinul M.A.I. nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă,
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Ordin MLPAT nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții NP074/2014 (înlocuiește NP 074/2007).
- Ordin MDRT nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- HG Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (SEA)

- Legea nr.372/13.12.2005-republicată privind performanța energetică a clădirilor; Normativul pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2000;
 - Anexa din ghidul beneficiarului cu privire la aplicarea principiului DNSH;
- LEGISLAȚIA MENȚIONATĂ NU ESTE LIMITATIVĂ.

Întocmit

Alin Mătiș, arhitect șef

