



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Gh. Șincai nr. 46, RO – 430311 Baia Mare
Tel. 0262-212110; Fax: 0262-213945
office@cjmaramures.ro; www.cjmaramures.ro



Aprobat,
Președintele Consiliului Județean
Maramureș
Ionel Ovidiu BOGDAN



CAIET DE SARCINI

SERVICII ELABORARE PUZ PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII
„COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ”

Cod CPV 71410000-5 – „Servicii de urbanism”

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor minime pe baza cărora se elaborează propunerea tehnică de către fiecare ofertant.

Caietul de sarcini conține, în mod obligatoriu, specificații tehnice. În acest sens, orice ofertă prezentată va fi luată în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică se înscrie în limitele cerințelor din prezentul Caiet de sarcini. Oferta de servicii ale căror caracteristici nu corespund caracteristicilor tehnice prevăzute în prezentul caiet de sarcini atrag descalificarea ofertantului.

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Autoritatea Contractantă este Județul Maramureș - Consiliul Județean Maramureș, numit în continuare **Beneficiar.**

Denumire : JUDEȚUL MARAMUREȘ - CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ

Adresă: Str. Gh. Șincai, nr. 46, Baia Mare, cod poștal 430311, România

Web: www.cjmaramures.ro,

E-mail: office@maramures.ro

II. OBIECTIVELE INVESTIȚIEI

Denumirea obiectivului de investiții: "Complex de agrement Aquapark în județul Maramureș"

Zona propusă pentru realizarea **Complexului de agrement Aquapark** se află într-un ansamblu ce are potențialul de a deveni un nucleu de atractivitate urbană, sportiv-cultural-recreativă și turistică cu relevanță zonală și regională.

Prin strategia de dezvoltare durabilă a județului Maramureș, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș cu nr. 90 din 26.04.2018, Consiliul Județean Maramureș și-a propus realizarea de investiții în infrastructura și servicii turistice și de agrement, cu o atenție sporită acordată formelor de turism pentru care Maramureșul are cel mai ridicat potențial, cu valorificarea durabilă a resurselor naturale, a patrimoniului cultural imaterial și a patrimoniului cultural construit. Pentru atingerea acestui obiectiv a fost identificată Prioritatea 1.3. Valorificarea și promovarea resurselor naturale și culturale diversificate ale județului Maramureș în vederea creșterii numărului de turiști și a duratei sejurului - Dezvoltarea infrastructurii de agrement și petrecere a timpului liber prevăzută în cadrul Obiectivului Strategic 1. Creșterea conectivității și atractivității județului Maramureș pentru investitori care să realizeze activități inovative și cu valoare adăugată ridicată și pentru turiști.

Terenul propus pentru amplasarea obiectivului, în suprafață de 130.000 mp, este proprietatea publică a Județului Maramureș, fiind înscris în CF nr. 58598 Baia Sprie, nr. cad. 58595, categoria de folosință conform CF: pășune în extravilan. În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire "Complex de agrement Aquapark în Județul Maramureș" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 388 din 10.12.2021 de către Primăria Orașului Baia Sprie.

Necesitatea investiției rezidă din mai multe motive. În primul rând lipsa unui astfel de complex destinat relaxării și agrementului în județul Maramureș. Serviciile de acest gen existente în prezent sunt oferite fracționat în spații mult mai mici aflate la zeci de km distanță unele de altele. Cel mai apropiat complex de acest gen de județul Maramureș se află în Satu Mare, județul omonim, aflat la o distanță față de municipiul Baia Mare de cca 67 km. Prin realizarea investiției de amenajare a complexului de agrement Aquapark se vor putea îndeplini multe din următoarele deziderate:

- creșterea calității vieții prin asigurarea unui climat de recreere adecvat;
- implementarea unor soluții de reconstrucție ecologică;
- dezvoltarea turismului urban în județul Maramureș ceea ce va genera dezvoltarea sectoarelor economice de deservire a turiștilor;
- conservarea și utilizarea durabilă a patrimoniului natural care constituie un obiectiv de interes public major și componentă fundamentală a strategiei naționale pentru o dezvoltare durabilă.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI DE SERVICII:

Achiziționarea serviciilor de proiectare pentru documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul de investiții „Complex de agrement Aquapark în județul Maramureș”**, în orașul Baia Sprie, extravilan, nr. cad. 58595, Județul Maramureș, în vederea realizării unei zone de agrement și servicii, elaborată în conformitate cu cerințele impuse de legislația și normativele tehnice în vigoare în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, corelate și completate cu prevederile din legislația altor domenii care determină anumite cerințe specifice.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 388/ 10.12.2021 emis de Primăria orașului Baia Sprie, județul Maramureș, se dorește studierea zonei în suprafață de 130.000 mp situate în extravilanul orașului Baia Sprie, în vederea valorificării terenului aflat în domeniul public al județului Maramureș.

Elaborarea documentației de urbanism va cuprinde următoarele etape:

1. Elaborarea studiilor de fundamentare, analizei și diagnosticului privind stadiul actual al zonei și elaborarea propunerilor preliminare – piese scrise și piese desenate reprezentând scenarii alternative și propuneri privind Regulamentul Local de Urbanism;
2. Elaborarea documentației necesare consultării populației;
3. Elaborarea documentațiilor necesare obținerii avizelor/ acordurilor legale și obținerea avizelor/ acestora;
4. Elaborarea planului urbanistic zonal și integrarea în textul documentației a eventualelor observații formulate de instituțiile avizatoare;

În toate etapele documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și art. 34, art. 35, art. 36 și art. 37 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată cu Ordinul nr. 2701/30.12.2010 a Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

Prezentul caiet de sarcini stabilește condițiile tehnice și de calitate pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației plan urbanistic zonal.

IV. DESCRIEREA SERVICIILOR CARE TREBUIE ÎNDEPLINITE DE CĂTRE PRESTATOR PE DURATA DERULĂRII CONTRACTULUI DE PROIECTARE:

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

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

Prestatorul va elabora documentația necesară consultării populației și va realiza trei panouri pentru anunțurile ce vor fi afișate pe teritoriul zonei tratate de planul urbanistic zonal, conform pct. B. Model panou 2, din anexa la Ordinul nr. 2701/ 2010, pe care le va amplasa în locurile stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Prestatorul se obligă să efectueze o documentare temeinică, atât pe teren cât și în bazele de date existente, care să evidențieze particularitățile naturale și tehnico-edilitare ale amplasamentului stabilite pe baza analizei situației existente, relațiile cu zonele imediat învecinate și posibilitățile de acces, orientările optime față de punctele cardinale și față de punctele de interes (naturale sau construite), condițiile de micro-climat, direcția vânturilor dominante și sursele de poluare, particularitățile de relief, pantele caracteristice ale terenului, natura terenului de fundare (determinată

printr-un studiu geotehnic), nivelul de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilitățile de asigurare a utilităților (apă-canal, energie electrică, gaze, telefonie, etc.), eventuale rețele edilitare care traversează terenul;

Prestatorul va organiza și coordona întreaga activitate de elaborare a documentației pentru toate specialitățile implicate printr-un coordonator, specialist cu drept de semnătură atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru coordonarea elaborării planurilor urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora. Astfel va constitui o echipă de proiectare completă, alcătuită din specialiști cu experiență în domeniu.

În cazul în care pentru unele părți ale documentației, prin legislația în vigoare sau în interesul lucrării, se impune elaborarea documentațiilor de către firme de proiectare specializate sau persoane autorizate expres, prestatorul va încheia cu acestea contracte de subproiectare, ale căror clauze și termene vor fi concordante cu cele ale contractului cu beneficiarul.

Prestatorul va realiza coordonarea dintre beneficiar, elaborator și organismele administrației locale și centrale interesate.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va avea în vedere corelarea reglementărilor cu concluziile studiilor de fundamentare și cu reglementările Planului Urbanistic General al orașului Baia Sprie, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Baia Sprie nr. 151/2011 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Baia Sprie nr. 131/2021.

V. ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată, structurate în piese scrise și desenate, ce vor avea conținutul cadru în conformitate cu prevederile Normelor metodologice de aplicare a [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul 233/ 2016, astfel:

1) Memoriul general cu următorul conținut-cadru:

- descrierea situației existente;
- concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

2) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal.

3) Regulamentul local de urbanism ce va detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

4) Piesele desenate realizate pe suport topografic actualizat și vor cuprinde:

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

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

Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.

La elaborarea Planului urbanistic zonal se vor avea în vedere și prevederile:

- Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Reglementării tehnice: "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul – MLPAT, nr. 176/N/2000.
- Reglementării tehnice: "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general" aprobat prin Ordinul – MLPAT, nr. 13/N/1999.
- Reglementării tehnice: "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul – MLPAT, nr. 21/N/2000.
- Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor – republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, aprobate prin Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii fondului funciar nr. [18/ 1991](#) - republicare;
- Ordonanței de urgență nr. 34/ 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. [18/1991](#);
- Legii nr. 255/ 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată cu Ordinul nr. 2701/ 2010 a Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului;
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - republicată;
- Hotărârea nr. 1.076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;

VI. AVIZE ȘI ACORDURI:

Prestatorul va realiza în cadrul contractului de servicii toate documentațiile specifice necesare pentru obținerea avizelor și acordurilor legale solicitate și va oferi asistența pentru obținerea avizelor în condițiile reprezentării beneficiarului în relație cu autoritățile emitente;

Prestatorul poate încheia contracte cu firme de specialitate sau instituții specializate, atestate în vederea elaborării documentațiilor specifice conform legii în vigoare și cerințelor avizatorilor, în vederea întocmirii studiilor de coexistență sau studiilor de specialitate pentru obținerea avizelor. Costul lor va fi evaluat și estimat în propunerea financiară.

În cazul în care în propunerea financiară nu este o linie separată pentru aceste studii, se considera că Prestatorul și-a inclus și distribuit aceste costuri în articolul de ofertă financiară.

Prestatorul va realiza în cadrul contractului de servicii toate documentațiile specifice necesare informării populației.

Prestatorul este responsabil de informarea Beneficiarului, în primele 5 zile ale fiecărei luni, sau după caz, ori de câte ori i se solicită sau când este necesar, asupra stadiului obținerii avizelor, acordurilor, permiselor, aprobărilor și orice autorizații.

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

Plata contravalorii avizelor și acordurilor este în sarcina Autorității Contractante. Toate demersurile pentru depunerea documentațiilor și a oricăror documente suplimentare solicitate, precum și orice

clarificări solicitate de către instituțiile competente sunt în sarcina prestatorului și trebuie cuantificate prin oferta financiară și se vor realiza prin colaborare cu reprezentanții beneficiarului.

Proiectantul va preda către Beneficiar un exemplar după documentațiile finale ce au stat la baza obținerii avizelor/ acordurilor și autorizațiilor (CD/DVD, suport USB), pentru a putea fi utilizate ulterior.

Observații:

- **Elaboratorul va avea ca sarcină obținerea avizelor necesare și integrarea în textul documentației a eventualelor observații formulate de instituțiile avizatoare.**
- **Beneficiarul - Consiliul Județean Maramureș va pune la dispoziția achizitorului documentațiile existente.**

VII. Modul de predare a documentațiilor livrabile și formatul acestora:

1. Studiile de fundamentare, analiza și diagnosticul privind stadiul actual al zonei și propuneri preliminare – în 2 exemplare în format analogic, un exemplar în format digital (fișiere WORD și PDF – piese scrise și fișiere PDF și DWG – piese desenate).
2. Documentația necesară consultării populației – 2 exemplare în format analogic, un exemplar în format digital (fișiere WORD și PDF – piese scrise și fișiere PDF și DWG – piese desenate și trei panouri de minimum 60 x 90 cm, confecționate din materiale rezistente la intemperii, completate conform pct. B. Model panou 2, din anexa la Ordinul nr. 2701/ 2010);
3. Elaborare și depunerea documentațiilor necesare obținerii avizelor/ acordurilor legale – conform solicitărilor emitenților;
4. Planul urbanistic zonal, inclusiv toate avizele/acordurilor legale solicitate prin certificat de urbanism - în 4 exemplare format analogic și un exemplar în format electronic (fișiere WORD și PDF – piese scrise și fișiere PDF și DWG – piese desenate);

VIII. Termenele de predare ale documentațiilor de către prestator sunt:

1. Studii de fundamentare, analiza și diagnosticul privind stadiul actual al zonei și propunerile preliminare (scenarii alternative și propuneri privind Regulamentul General de Urbanism) – maximum 15 zile de la data emiterii ordinului administrativ de începere a prestării serviciilor;
2. Predarea documentației specifice necesare consultării populației, inclusiv cele trei panouri specificate la cap. VII, pct. 4 – maximum 7 zile de la data comunicării către prestator a avizării propunerilor din etapa I;
3. Predarea documentațiilor specifice necesare pentru obținerea avizelor/ acordurilor legale – maximum 30 de zile de la data emiterii ordinului administrativ de începere a prestării serviciilor;
4. Planul Urbanistic Zonal – maximum 5 zile de la data eliberării avizelor/ acordurilor solicitate, dar nu mai târziu de 90 de zile de la data emiterii ordinului administrativ de începere a prestării serviciilor.

Durata totală de execuție propusă a contractului de prestări servicii este de 180 de zile de la data emiterii ordinului administrativ de începere a prestării serviciilor.

IX. CERINTE PRIVIND PERSONALUL NECESAR EXECUTĂRII CONTRACTULUI

Prestatorul va avea obligația să asigure minim următoarele categorii de personal, în calitate de experți cheie:

- I. Personalul de administrare și de conducere stabilit potrivit actelor constitutive:
 - a. specialist cu drept de semnătură atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru coordonarea elaborării planurilor urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora - Șef proiect.
- II. Personalul ce va realiza efectiv activitățile care fac obiectul contractului:

- a. Specialist cu drept de semnătură atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru coordonarea elaborării planurilor urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora
- b. Inginer proiectant de drumuri
- c. Specialist în topografie și cadastru
- d. Specialist Geotehnică și Fundații
- e. Specialist protecția mediului
- f. Evaluator Autorizat Imobile

Pe parcursul derulării contractului, Prestatorul are obligația de a asigura personalul necesar care să acopere întreaga durată a contractului. Prestatorul va purta întreaga responsabilitate pentru îndeplinirea corectă a sarcinilor descrise. În cazul în care, pentru îndeplinirea în bune condiții a sarcinilor definite în cadrul contractului și într-o fază ulterioară a proiectului, Prestatorul va avea nevoie de mai mult personal, acesta va răspunde pentru asigurarea necesarului de resurse umane, fără a solicita costuri suplimentare. Prestatorul va asigura personal adecvat pentru îndeplinirea sarcinilor, în acord cu cerințele minime definite în prezentul caiet de sarcini. Prestatorul este liber să-și stabilească strategia proprie privind personalul, astfel încât să se asigure prestarea serviciilor la nivel corespunzător pe toată durata contractului.

X. Propunere financiară:

Propunerea financiară va fi exprimată în lei, valoare fără T.V.A. și cu T.V.A., pentru fiecare categorie principală din serviciul oferit, respectiv:

1. Elaborarea studiilor de fundamentare, analizei și diagnosticului privind stadiul actual al zonei și elaborarea propunerilor preliminare – piese scrise și piese desenate reprezentând scenarii alternative și propuneri privind Regulamentul General de Urbanism;
2. Elaborarea documentației necesare consultării populației, inclusiv a celor trei panouri specificate la cap. VII, pct. 2;
3. Elaborarea și depunerea documentațiilor necesare obținerii avizelor/ acordurilor legale;
4. Elaborarea planului urbanistic zonal și integrarea în textul documentației a eventualelor observații formulate de instituțiile avizatoare;

XI. PROPUNERE TEHNICĂ

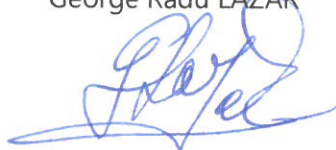
Oferta tehnică va cuprinde următoarele:

- Lista cu echipa de proiect;
- Descrierea serviciilor ce vor fi realizate de către Prestator conform prevederilor prezentului caiet de sarcini și a temei de proiectare;
- Graficul de execuție fizic eșalonat pe etape conform specificațiilor aferente din prezentul caiet de sarcini la cap. VIII, cu includerea minim a unei întâlniri lunare cu beneficiarul în vederea prezentării stadiului serviciilor și a etapelor de lucru oferite.

Ofertantul este îndreptățit să facă investigații suplimentare pentru determinarea situației din teren.

Operatorii economici vor înștiința în prealabil Beneficiarul cu privire la intenția de a vizita amplasamentul.

ARHITECT ȘEF,
George Radu LAZĂR



Întocmit,
Sorina Ioana RADU

