

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea temei de proiectare și a inițierii
procedurii de achiziție publică a documentației tehnico-
economice aferente promovării proiectului
„Realizare Parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru,
comuna Merei”**

Consiliul Județean Buzău,

Având în vedere:

- referatul domnului Lungu Romeo Daniel – vicepreședinte al Consiliului Județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 11495/14.08.2019;
- raportul Direcției pentru administrarea patrimoniului și investiții, înregistrat sub nr. 11723/21.08.2019;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Buzău anexate la hotărâre;
- nota conceptuală aferentă proiectului „Realizare Parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei”, înregistrată sub nr. 6678/2019;
- avizul Consiliului tehnico-economic al Consiliului Județean Buzău nr. 155/19.08.2019
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 558/2017 privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism - Masterplanul investițiilor în turism și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

În temeiul art. 173 alin. (1) lit. „b”, alin. (3) lit. „f” și art. 182 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Tema de proiectare aferentă obiectivului: „Realizare parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei”, prezentată în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă inițierea procedurii de achiziție publică a documentației tehnico-economice aferente promovării proiectului „Realizare parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei”.

Art.3. Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului – județul Buzău și structurilor interesate din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Buzău, precum și publicarea pe site-ul propriu al autorității județene.

PREȘEDINTE,

PETRE-EMANOIL NEAGU

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

**Nr. 160
BUZĂU, 29 AUGUST 2019**

Hotărârea a fost adoptată cu 29 voturi „pentru”, - voturi „împotrivă”, - abțineri de cei 29 consilieri județeni prezenți.

ANEXA
LA H.C.J. NR. 160/2019

TEMĂ DE PROIECTARE

ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE

Pentru obiectivul de investiții

**REALIZARE PARC BALNEAR, STAȚIUNEA SĂRATA MONTEORU,
COMUNA MEREI**

ÎNTOCMIT:

SC SPA INOVATIONS SRL



APROB:

BENEFICIAR,

UNITATEA ADMINISTRATIV – TERITORIALĂ JUDEȚUL BUZĂU

I. INFORMATII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

“REALIZARE PARC BALNEAR, STAȚIUNEA SĂRATA MONTEORU, COMUNA MEREI”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Președintele Consiliului Județean Buzău, Telefon: 0238-414.112, Fax: 0238-725.507, e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, consjudbuzau@gmail.com

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Buzău, Sediul: B-dul. Nicolae Bălcescu, nr. 48, mun. Buzău, jud. Buzău, Telefon: 0238-414.112, Fax: 0238-725.507, e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, consjudbuzau@gmail.com

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

SC SPA INOVATIONS SRL, Sediul : Str. Stolnicu Vasile nr.27, camera 1, bl.27, sc.1, et.3, ap.9, sect.2, Bucuresti, Telefon: 0723 - 216.260, e-mail: bogdanteodorescu@spa-archi.ro

II. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

II.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

Investiția va fi amplasată în localitatea Sărata Monteoru, comuna Merei, județul Buzău, pe imobilul - teren, identificat prin număr cadastral 25135, având o suprafață de 10,52 ha (105.236 mp).

Imobilul aparține domeniului privat al UAT Județul Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local Merei nr. 7 din 31 ianuarie 2018. Acesta este situat în intravilanul comunei Merei, având categoria de folosință pășune.

II.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

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

Amplasamentul investiției se află situat în Comuna Merei, județul Buzău, în nord-vestul Stațiunii Sărata Monteoru. Suprafața vizată pentru amplasarea investiției este de 10,52 ha (105.236 mp).



Localizarea terenului la nivelul Stațiunii Sărata Monteoru

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

Terenul pe care se amplasează investiția este situat în stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei având următoarele vecinătăți :

- La Nord – teren extravilan, categoria de folosință pășune, aflat în domeniul privat al Consiliului Local Merei;
- La Sud – parțial teren extravilan, categoria de folosință pășune, aflat în domeniul privat al Consiliului Local Merei și parțial teren intravilan aflat în domeniul privat Consiliului Local Merei;
- La Est - drum județean 203G, terenuri cu funcțiunea de locuire aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, extravilan, categoria de folosință pădure;
- La Vest - teren extravilan, categoria de folosință pășune, aflat în domeniul privat al Consiliului Local Merei.

Accesul la amplasamentul investiției propuse de face direct din drumul județean 203G.

c) surse de poluare existente în zonă;

Pe amplasament există sonde scoase din producție care aparțin SC OMV PETROM SA și care vor fi dezafectate, iar terenul va fi adus la starea inițială conform Contractului de acces nr. 13238/21.09.2018, încheiat între SC OMV PETROM SA și UAT Județul Buzău.

d) particularități de relief:

Teritoriul comunei Merei este amplasat în extremitatea sud-estică a Subcarpaților Curburii (Buzăului), unitate formată dintr-o succesiune de culmi deluroase cu altitudini de 400-800 m cu depresiuni, bazinete și înșeuări. Delimitarea dintre zona muntoasă și cea subcarpatică se face printr-o denivelare de circa 200 m, bine marcată între Sibiciu și Lopătari; pe această distanță, ca și spre Bisoca se observă un culoar de contact.

Terenul pe care se va construi investiția are un potențial balnear foarte mare, generat în mod special de resursele subterane existente, respectiv apele sărate, fapt atestat și de denumirea dealului pe care se află: Dealul Murătura. Totodată, fiind la limita intravilanului, zona prezintă avantajul profilării pe un cadru natural valoros, cu suprafețe mari împădurite, dispuse pe dealuri care sunt percepute în amfiteatru iar anumite zone cu declivitate mai mare din vestul terenului conferă acestuia avantajul unor amenajări peisagere deosebite și a unor puncte de belvedere spectaculoase.

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

În proximitatea terenului există următoarele rețele de utilități publice:

- Retea de apă

Conform avizului nr. 197 din 04.07.2018 – faza PUZ, emis de Compania de Apă S.A. Buzău, pe amplasamentul lucrărilor propuse nu există rețele publice de alimentare cu apă. Însă în vecinătatea terenului, la o distanță de aproximativ 600 m, se află în funcțiune rețeaua publică de alimentare cu apă PEHD Dn = 63 mm, SDR 17,6, care furnizează apă în regim permanent, la o presiune de 2 bari. Există posibilitatea de extindere până la limita terenului, cu un traseu subteran, paralel cu DJ 203G.

- Retea de canalizare.

Pe terenul destinat investiției nu există rețea de canalizare. Compania de Apă S.A. Buzăuare în derulare proiectul sistemului de canalizare și a stației de epurare Monteoru, aprobat în cadrul Master Planului pentru județul Buzău, unde s-a prevăzut o extindere de rețea, cu funcționare gravitațională, prin procedeul divizor, până la amplasamentul vizat. Până la punerea în funcțiune a acestei investiții, conform avizului nr. 197 din 04.07.2018 – faza PUZ, emis de Compania de Apă S.A. Buzău apele uzate menajere se vor stoca într-un bazin vidanjabil etanș sau în orice sistem individual care va asigura același grad de protecție a mediului. Apele uzate menajere se vor putea transporta în stația de epurare a Municipiului Buzău și se vor încadra în limitele prevăzute în NTP 002/2002, în urma transportului apei uzate vidanjate în stația de epurare menționată, realizat de o firmă specializată acreditată de Compania de Apă S.A. Buzău. De asemenea, în același aviz, se menționează că, în funcție de dotările parcului balnear propus, rețeaua internă de canalizare va fi dotată cu instalații de preepurare (deznisipator, separator de grăsimi, separator de hidrocarburi). Evacuarea apelor pluviale se realizează prin pantele naturale ale terenului, cu posibilitatea preluării prin rigole, care deversează în albia râului Valea Rea.

- Rețea de gaze naturale

Pe drumul județean DJ 203 G, din care se realizează accesul, există o rețea magistrală de gaze naturale amplasată subteran, SGU Bărbuncești-SRM Monteoru.

- Rețea de energie electrică

Conform Avizului nr. 6909 din 13.06.2018 - faza PUZ, emis de Societatea de Distribuție a Energiei Electrice Muntenia Nord S.A. – Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Buzău, în vecinătatea terenului, pe traseul drumului DJ 203 G există o rețea aeriană LEA 20 Kw.

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:

- 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:

Terenul este liber de construcții.

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

Pentru terenul destinat realizării parcului balnear a fost elaborat Planul Urbanistic Zonal "Realizare parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei", documentație de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Merei nr. 72 din 21 noiembrie 2018.

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.

Terenul este situat la o distanță de aproximativ 250 m în proiecție orizontală față de Mina de Petrol, monument istoric, înregistrat în Lista Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, cod LMI BZ-II-m-B-02476. Mina de petrol este unică în Europa întrucât este singura de acest fel aflată în exploatare din lume, unde extracția țițeiului se face prin galerii și puțuri adânci de peste 300 de metri.

II.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni:

Configurarea spațială a Ansamblului viitor va avea în vedere reglementările PUZ-ului amintit:

- zona destinata functiunilor balneo-medicale, SPA, precum si a functiunilor complementare (cazare, alimentatie publica), va fi situata in centrul terenului, acolo unde, in PUZ se propune dezvoltarea suprafețelor construite (întrucât în acest areal terenul are declivitate mai mică și nu prezintă riscuri de alunecare a terenului). Mai mult, această zonă a fost recomandată a fi construibilă și prin Studiul geotehnic. Distribuția activităților în interiorul construcției /construcțiilor se va realiza astfel: în sud - zona de distracție, unde se vor amenaja toboganele și vor fi concentrate toate activitățile sportive de interior; în centru va fi amenajată zona administrativă, cu vestiare, toalete și dușuri, iar în nord va fi dezvoltată zona de liniște, de relaxare, unde vor fi construite dotări pentru spa, tratament, servicii etc.
- zona destinată activităților sportive în aer liber (precum terenuri de sport, zone destinate aventurii etc.), vor fi distribuite în zona de vest, unde terenul este izolat prin natura și declivitatea sa.
- zona activitatilor culturale reprezentata de un amfiteatru, prevazut cu platformă scenă, alei, mici anexe dotări sau servicii, va fi amplasata in partea de sud a terenului.
- zona destinată picnicului și cazărilor în aer liber pentru camping va fi amplasata in partea de nord, unde, datorită altitudinii mai mari, se oferă o deschidere și percepție panoramică asupra stațiunii.
- parcarile, vor fi grupate in doua zone aflate in directa legatura cu caile de comunicatii existente (la nord, si la est)

În incinta ansamblului parcului balnear vor fi propuse noi circulații ocazional carosabile, care vor fi preponderent pietonale și cu piste de biciclete, dar vor fi utilizate ocazional pentru aprovizionare și pentru intervenția în cazul situațiilor de urgență. Aceste circulații utilizează drumurile deja existente pe teren, care se propun a fi modernizate și extinse la un profil de 9,00 m (astfel, profilul va cuprinde - 5,00 m spațiul pietonal ocazional carosabil, 1,00 m stânga dreapta spații pentru stâlpi de iluminat și alte echipamente edilitare, respectiv 2,00 m spațiu destinat circulației velo).

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Investiția se va realiza conform specificațiilor de mobilare din Planul Urbanistic Zonal "Realizare parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei". Parcul balnear va fi unul reprezentativ, modern, care să intre în armonie atât cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare.

Parcul balnear va cuprinde:

b.1. CLADIRE CENTRU DE TRATAMENT (cu functionare pe tot parcursul anului)

Aceasta poate fi alcatuita si din mai multe corpuri de cladire - articulate, care sa constituie un ansamblu de constructii coerent atat functional, cat si compozitional-volumetric. Astfel, se propune dezvoltarea unui regim de înălțime P+2E-P+3E în zonele cu o altitudine mai mare, respectiv un regim de înălțime P în zonele aflate la o altitudine mai joasă. Aceasta va fi amplasata conform PUZ, accesul principal realizandu-se din drumul de incinta cu profil stradal A-A, in imediata vecinatate a zonei principale de parcare.

Din punct de vedere functional, sunt necesare asigurarea urmatoarelor categorii de spatii:

1.1- spațiu recepție/lobby;

1.2- birouri și spații administrative;

1.3- zona umeda:

- un bazin cu apă sarată, avand dimensiuni semiolimpice (25 x 12.5m, adancimea variind intre 1.4 si 1.8m) care să funcționeze atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă;
- un bazin cu apă dulce cu următoarele funcțiuni: bazin de înot pentru adulți (25 x 12.5m) și piscină pentru copii (5 x 12.5m). Adâncimea apei să corespundă în funcție de destinația și specificul fiecăruia conform prevederilor legale;
- spații pentru saună (sauna uscată, sauna umedă etc.) pentru 30 de persoane;
- jacuzi;
- punct de prim ajutor
- vestiare, grupuri sanitare si dușuri, separate pe sexe si prevazute cu filtru catre zona umeda;

1.4- zona de sanatate (tratament si recuperare):

- spații de tratament și recuperare, cabinete medicale, inclusiv dotarile aferente, toate fiind rezultatul unui *Studiu sanitar*, necesar a fi intocmit la faza de proiectare S.F.;

1.5- zona de agrement si distractie:

- salon de jocuri (popicărie/bowling, biliard, tenis de masă etc.);

1.6- zona de alimentatie:

- un restaurant principal (sala de mese) avand capacitatea de aproximativ 200 de persoane la interior, in directa legatura cu spatiile complementare (zona de receptie marfa, spatiu vestiar personal operator prevazut cu dusuri si gr. sanitare, spatiu depozitare materiale si ustensile igienizare, spatii depozitare a produselor alimentare pe categorii, cu si fara regim termic: legume-fructe, bacanie / coloniale, oua, carne si produse din carne, spatiu dezambalare / igienizare a produselor alimentare pe categorii, spatiu preparare (bucataria), spatiu igienizare vesela clienti).
- spatii de restaurant, de tip cafe-bar, prevazute cu un oficiu minimal

1.7- grupuri sanitare pentru public amplasate in zona de acces - receptie/lobby si in legatura cu restaurantul principal. Acestea vor fi separate pe sexe: femei (prevăzut cu salon "Mama și copilul"), bărbați, persoane cu dizabilități;
Cu exceptia zonei umede - prevazute la nivelul parterului, pentru celelalte functiuni nu sunt conditionari de amplasare pe niveluri, cu mentiunea ca spatiul principal de servit masa (restaurant), se va afla la acelasi nivel cu bucataria

1.8 - zona de cazare:

- structura de cazare la standarde de 3 stele, pentru 20 de camere

b.2. BAZINE EXTERIOARE CU AMENAJĂRI AFERENTE (cu funcționare pe timpul verii)

- bazine de înot pentru adulți cu hidromasaj, valuri și tobogane exterioare;
- bazin cu apă sărată pentru adulți;
- piscine pentru copii,

- tobogane exterioare independente cu bazin colector;
- dușuri exterioare;
- plajă exterioară în jurul bazinelor și separat loc de plajă (suprafață înierbată);

Dimensionarea, și numărul acestor facilitati, este lasata la libera alegere a proiectantului, avand in vedere reglementarile documentatiei de urbansim avizate și capacitatea de 450 de locuri pentru plaja exterioara - incluzand plaja înierbată.

Functiunile complementare, vor fi asigurate in cladirea principala, independent de spatiile dedicate zonei umede interioare: vestiare, grupuri sanitare și dușuri, separate pe sexe;

Atat bazinele din interior cât și cele din exterior vor fi încălzite. Încălzirea apei se va realiza cu un sistem de panouri solare sau alte surse de energie regenerabilă, rezultate în urma studiului privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice.

b.3. ZONE AMENAJATE LA EXTERIOR

3.1- zonă pentru activități sportive

- 3 terenuri de sport dimensionate astfel incat sa asigure desfasurarea urmatoarelor tipuri de sport: tenis de camp, baschet, respectiv handbal. Aceste terenuri vor fi împrejmuite și prevazute cu iluminat nocturn. Avand in vedere declivitatea terenului, pentru a obtine o suprafata orizontala specifica terenului de joc, se recomanda sistematizarea terenului prin lucrari cu volume sensibil egale de sapatura, respectiv umplutura (nu se recomanda lucrari doar de umplutura).

3.2 - zonă pentru activități culturale în aer liber;

- amfiteatru în aer liber (folosind declivitatea terenului pentru amenajarea gradenelor) pentru desfășurare spectacole de teatru, prezentări, concerte, proiecții de film etc., avand o capacitate de aprox. 600 de locuri

3.3- zonă de agrement în aer liber;

- aventura parc, prevazut cu urmatoarele tipuri de activitati: trasee in copaci, tiroliana, minigolf, tir cu arcul, inchirieri biciclete, loc de joaca pentru copii, labirint verde, puncte de belvedere, pentru care este alocata o suprafata de aproximativ 11.000 mp. Se vor avea in vedere mici puncte de servicii pentru desfasurarea activitatilor prevazute.

3.4- zonă de campare;

- 10 loturi pentru campare corturi și rulote prevazute cu un corp de cladire pentru toalete, dușuri, și alte dotări necesare activității. Se va asigura accesul la energie electrica pentru fiecare lot de campare.

3.5- zonă de promenadă;

- alei, puncte de interes, promenada.

3.6 - zone pentru circulație carosabilă și parcare;

- in incinta Ansamblului Parcului Balnear vor fi propuse noi circulații ocazional carosabile, care vor fi preponderent pietonale și cu piste de biciclete, dar vor fi utilizate ocazional pentru aprovizionare și pentru intervenția în cazul situațiilor de urgență. Aceste

circulații utilizează drumurile deja existente pe teren, care se propun a fi modernizate și extinse la un profil de 9,00 m (astfel, profilul va cuprinde - 5,00 m spațiul pietonal ocazional carosabil, 1,00 m stânga dreapta spații pentru stâlpi de iluminat și alte echipamente edilitare, respectiv 2,00 m spațiu destinat circulației velo). Rețeaua de alei va trebui să permită realizarea legăturilor între toate spațiile complexului și toate amenajările conexe ce vor asigura serviciile necesare, inclusiv a terenurilor pentru agrement. Se vor amenaja minim 180 de locuri de parcare pentru autoturisme și minim 5 locuri pentru autocare. Rețeaua de alei va trebui să permită realizarea legăturilor între toate spațiile complexului și toate amenajările conexe ce vor asigura serviciile necesare, inclusiv a terenurilor pentru agrement.

3.7- zone verzi amenajate;

- zonele rămase neconstruite se vor trata ca spații verzi amenajate.
- de asemenea, se propune valorificarea parțială vegetației spontane deja existente pe teren și transformarea unor areale cu suprafețe mari în zone de parcuri / spații verzi amenajate pentru relaxare sau promenadă, în așa fel gândit încât să permită o utilizare unitară și să fie benefice tuturor persoanelor, inclusiv celor cu dizabilități..

3.8- zona de echipare edilitară.

Pentru asigurarea functionalitatii investitiei se vor prevedea urmatoarele constructii cu caracter edilitar:

- un rezervor de alimentare cu apă cu volumul de 200 m³,
- rezervă de incendiu de 54 m³,
- stație de ridicare a presiunii apei, precum și puncte de utilizare a apei pentru fiecare activitate care presupune folosirea apei,
 - *bazine etanșe vidajabile prevazute dupa caz cu separatoare de nisip, de grăsimi sau hidrocarburi (in situatia in care nu se va considera mai oportuna utilizarea unei stații de epurare),*
- post de transformare a energiei electrice dimensionat corespunzator.

Deasemenea, se vor prevedea trasee de distributie pentru urmatoarele utilitatati : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Terenul rămas în urma amenajărilor aferente dezactivării sondelor existente pe amplasament va fi tratat ca spațiu pietonal.

Parcul balnear va fi împrejmuït, astfel încât se permită accesul doar prin intrările stabilite pentru turiști, accesul fiind dirijat și controlat. Zonele cu activități diferite nu vor fi delimitate prin împrejmuiri.

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

Proiectul va respecta toate standardele și reglementările aflate în vigoare. De asemenea, vor fi respectate prevederile Certificatului de Urbanism și urmate datele din studiile de specialitate prevăzute de către acesta.

Atât funcționalitatea clădirii cât și compoziția volumetrică a sa, vor face obiectul unor analize realizate pe variante de concept, în raport cu cerințele beneficiarului și necesitățile prevăzute în normele de proiectare. Se va asigura o bună funcționare cât și un aspect estetic deosebit ce va duce la ridicarea calității fondului construit în zonă.

Pentru clădirea/clădirile Centrului de Tratament se vor avea în vedere următoarele specificații tehnice:

Sistem constructiv: infrastructura se va realiza cu radier general din beton armat și elevații din beton armat, suprastructura se va realiza din beton armat: elemente structurale dispuse în cadre pe două direcții;

Acoperis (sarpanta/terasa): având în vedere posibilitatea realizării unor mai multe corpuri de clădire articulate, precum și cerința de raportare la declivitatea naturală a terenului, acoperiul (acoperisele) se propune a fi realizat în terasă;

Invelitoare (material/culoare): pentru terase necirculabile - protecție hidroizolație cu pietris decorativ, pentru terasele circulabile - placări cu piatră / ceramică.

Finisaje exterioare (material/culoare): placări uscate fibrociment / tablă titan-zinc;

Tamplarii exterioare (material/culoare): tamplarii din lemn stratificat / oțel / aluminiu, cu geam termofonoabsorbant;

Parcul balnear va fi complet echipat și racordat la rețele tehnico-edilitare din zonă, beneficiind de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale. Pentru utilitățile care nu sunt prevăzute în zonă: apă caldă și canalizare, acestea vor fi asigurate prin proiect.

Parcul balnear va avea prevăzute următoarele facilități:

- Rețelele electrice pentru iluminat interior și exterior
- Sisteme de sonorizare pentru zonele interioare
- Sistem de irigare a spațiilor verzi amenajate

Se va realiza o sistematizare verticală riguroasă a zonei și se vor adopta măsuri de dirijare a scurgerii apelor de suprafață și coborâre a apei subterane, prin realizarea unui sistem de drenaj în zona construcțiilor.

Spațiul liber al terenului se va amenaja prin înierbare și plantare de arbori și arbuști.

Toate spațiile propuse prin proiect, odată cu destinația funcțională vor primi și echiparea cu dotări specifice.

d) număr estimat de utilizatori:

Obiectivul de investiții va fi prevăzut pentru un număr de aproximativ 800 de vizitatori, fiind utilizat de următoarele categorii vizate:

- Locuitorii județului Buzău și din zonele învecinate
- Turisții care vizitează stațiunea Sărata Monteoru și împrejurimile.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:

Ținând cont de obiectivele investiției și de complexitatea ei, durata minimă de funcționare propusă este de 50 de ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Amenajarea de facilități pentru persoane cu dizabilități;

Amenajarea peisagistică a zonei;

Realizarea unui sistem de supraveghere - atât în clădiri - zonele publice cât și în incinta parcului.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

La realizarea conceptului, se vor avea în vedere cele stabilite prin PUZ "Realizare parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei" și prin avizele emise. De asemenea, se va avea în vedere configurarea topografică a terenului după toate cele trei coordonate, astfel încât construcțiile și amenajările propuse să beneficieze de topografia existentă. Se vor utiliza cu precădere materiale eficiente economic și care nu daunează mediului.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului

După finalizarea studiilor necesare investiției, proiectantul va prezenta mai multe variante de concept în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

II.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

HG nr.907/2016 privind aprobarea conținutului cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;

HG nr. 558/2017 privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism – Masterplanul investițiilor în turism – și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism ;

Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței Siguranța în exploatare – NP 06802 – Ordinul nr. 1576 din 15.10.2002

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;

Legislația specifică sanitar-veterinară, baza legală Ordinul 111 / 16.12.2008 A.N.S.V.S.A / Leg. 150 / 2004 privind siguranța alimentelor / Reg. C.E. 852/853 / 2004 privind igiena produselor alimentare.

Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P118-99

Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap - NP 051-2012

Legea nr. 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;

HGR 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;

OMAI 129 din 25 august 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;

Ordonanța 109 din 31.08.2000, privind stațiunile balneare, climatice și balneoclimatice și asistența medicală balneară și de recuperare;

Legea nr. 343 din 31.05.2002, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 109/2000 privind stațiunile balneare, climatice și balneoclimatice și asistența medicală balneară și de recuperare;

Hotărârea nr. 1154 din 23.07.2004, privind aprobarea Normelor tehnice unitare pentru documentațiile complexe de atestare a funcționării stațiunilor balneare, climatice și balneoclimatice și de organizare a întregii activități de utilizare a factorilor naturali;

Legislație specialitatea Structura pentru Construcții:

SR EN 1991-1-1:2004	Acțiuni asupra structurilor. Acțiuni generale, greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări utile asupra clădirilor
CR 00:2012	Cod de proiectare – Bazele proiectării structurilor în construcții
CR1-1-3:2012	Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zapezii asupra construcțiilor
CR1-1-4:2012	Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor
P 100-1:2006	Cod de proiectare seismică – Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri
P 100-3:2008	Cod de proiectare seismică – Partea III - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente
P 100-1:2013	Cod de proiectare seismică – Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri
SR 11100/1:1993	Macrozonarea teritoriului României
STAS 6054-77	Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României

NP 112:2014	Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață
SR EN 1992-1-1: 2004	Proiectarea structurilor de beton. Reguli generale și reguli pentru clădiri
NE 012-1-2010	Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat. Producerea betonului
NE 012-2:2010	Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat. Executarea lucrărilor din beton
ST 009 :2009	Specificație tehnică privind produse din oțel utilizate ca armături. Cerințe și criterii de performanță
SR EN 1996-1-1:2006	Proiectarea structurilor de zidărie. Reguli generale pentru construcții de zidărie
C 06:2013	Cod de proiectare pentru structuri de zidărie
SR EN 771-1:2011	Specificații ale elementelor pentru zidărie. Elemente pentru zidărie de argilă arsă
SR EN 998-2 :2011	Specificație a mortarelor pentru zidărie. Mortare pentru zidărie
NE 036 :2014	Cod de practică pentru execuția și urmărirea execuției lucrărilor de zidărie
SR EN 1993-1-1:1996	Proiectarea structurilor din oțel. Reguli generale și reguli pentru clădiri
SR EN 1995-1– 1:2004	Proiectarea structurilor din lemn. Generalități, Reguli comune pentru clădiri
MP 025:2004	Metodologia pentru evaluarea riscului și propunerile de intervenție necesare la structurile construcțiilor monumente istorice în cadrul lucrărilor de restaurare a acestora

Legislație specialitatea Instalații pentru Construcții:

SR EN ISO 9001: 2001	Sisteme de managementul calității. Cerințe.
NTE 001/03/00	Norme de prevenire, stingere și dotare împotriva incendiilor pentru ramura energiei electrice și termice.
I7-2011	Normativ privind proiectarea și executarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
I5-2010	Normativ privind proiectarea și executarea instalațiilor de ventilare și climatizare.
SR 13149-92	Fizica construcțiilor. Ambianțe termice moderate.

STAS 6648/1-82	Calculul aporturilor de căldură din exterior.
STAS 6648/2-82	Parametrii climatici exteriori.
SR1907/1-97	Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul. Prescripții de calcul.
SR1907/2-97	Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul. Temperaturi interioare convenționale de calcul.
SR 4369 - 2012	Instalații de încălzire și ventilare. Terminologie.
SR 4839 - 1997	Instalații de încălzire. Numărul anual de grade zile.
SR 6472/2-83	Fizica construcțiilor. Higrotermică. Parametri climatici exteriori.

Conținutul documentației Studiu de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții "REALIZARE PARC BALNEAR, STAȚIUNEA SĂRATA MONTEORU, COMUNA MEREI"

A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
- 1.4. Beneficiarul investiției
- 1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții

- 2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză - **NU ESTE CAZUL**
- 2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare
- 2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor
- 2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții
- 2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții *2)

*2) În cazul în care anterior prezentului studiu a fost elaborat un studiu de prefezabilitate, se vor prezenta minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice dintre cele selectate ca fezabile la faza studiu de prefezabilitate.

Pentru fiecare scenariu/opțiune tehnico-economic(ă) se vor prezenta:

3.1. Particularități ale amplasamentului:

- a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);
- b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
- c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;
- d) surse de poluare existente în zonă;
- e) date climatice și particularități de relief;
- f) existența unor:
 - rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
 - posibile interferențe cu 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;
 - terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;
- g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:
 - (i) date privind zonarea seismică;
 - (ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;
 - (iii) date geologice generale;
 - (iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;
 - (v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;
 - (vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

- caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;
- varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;
- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

3.3. Costurile estimative ale investiției:

- costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;
- costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice.

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:

- studiu topografic - **NU ESTE CAZUL**;
- studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului;
- studiu hidrologic, hidrogeologic;
- studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice;
- studiu de trafic și studiu de circulație - **NU ESTE CAZUL**;
- raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică - **NU ESTE CAZUL**;
- studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere;
- studiu privind valoarea resursei culturale - **NU ESTE CAZUL**;
- studiu sanitar;
- studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico- economic(e) propus(e)

- 4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință
- 4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția
- 4.3. Situația utilităților și analiza de consum:
 - necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz;
 - soluții pentru asigurarea utilităților necesare.
- 4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:
 - a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;
 - b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;
 - c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;
 - d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.
- 4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

4.7. Analiza economică *3), inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate

4.8. Analiza de senzitivitate *3)

*3) Prin excepție de la prevederile pct. 4.7 și 4.8, în cazul obiectivelor de investiții a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, se elaborează analiza cost-eficacitate.

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

5. Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) obținerea și amenajarea terenului;

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;

c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși;

d) probe tehnologice și teste.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local,

credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

- 6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire
- 6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege
- 6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică
- 6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților
- 6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- 6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

7. Implementarea investiției

- 7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției
- 7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare
- 7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare
- 7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

8. Concluzii și recomandări

B. PIESE DESENATE

În funcție de categoria și clasa de importanță a obiectivului de investiții, piesele desenate se vor prezenta la scări relevante în raport cu caracteristicile acestuia, cuprinzând:

1. plan de amplasare în zonă;
2. plan de situație;
3. planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;
4. planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz.

Intocmit,

arh. G.B.Teodorescu



CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VICEPREȘEDINTE
Nr. 11495/14.08.2019

REFERAT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea temei de proiectare și demararea procedurii de achiziție publică a documentației tehnico-economice aferente promovării proiectului „Realizare parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei”

În Anexa nr. 1 la litera B punctul II - Lista cuprinzând proiecte de investiții în turism de importanță locală din Hotărârea Guvernului nr.558/2017 privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism - Masterplanul investițiilor în turism și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism este menționat pentru județul Buzău proiectul - „Realizare parc balnear, stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei”.

În vederea promovării proiectului, conform cerințelor din Hotărârea Guvernului nr. 558/2017, aparatul de specialitate al Consiliului Județean a întocmit nota conceptuală care a stat la baza achiziției temei de proiectare, anexată proiectului de hotărâre.

Ulterior etapei de elaborare a temei de proiectare este necesară achiziția publică a documentației tehnico-economice necesare promovării proiectului menționat mai sus, respectiv achiziția publică a Studiului de fezabilitate și, ulterior, a Proiectului tehnic de execuție.

Potrivit art.4 alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr.907/2016 „*Tema de proiectare se elaborează de către beneficiarul investiției sau, după caz, de către proiectanți/consultanți care prestează servicii de proiectare/consultanță în domeniu și se aprobă de către beneficiar*”.

În consecință, am elaborat proiectul de hotărâre pe care îl supun adoptării autorității deliberative a județului Buzău – Consiliul Județean Buzău.

VICEPREȘEDINTE,

ROMEO-DANIEL LUNGU