

denumire proiect Ansamblu vile			atelier govora
numar proiect -	Data 09.2024	Client familia Bălan	

În atenția domnilor Denise și Mihai Bălan

A. OBIECTUL OFERTEI

Masterplan și concept de ansamblu în 2 scenarii

- strada Griviței, Băile Govora, teren cu suprafață totală de 2894 mp

Conform discuțiilor de până acum, subliniem faptul că înțelegem foarte bine nevoile formulate de dumneavoastră. În preambulul acestei oferte dorim doar să evidențiem câteva calități certe pe care acel loc le are și pe care noi le vom considera în mod necesar, probabil ca și dumneavoastră, menținute în proiect.

În primul rând, din punct de vedere istoric dar și investițional - în afara Parcului Central și a clădirilor din el - zona studiată a fost cel mai coerent ansamblu dezvoltat în perioada interbelică. Statutul său izolat și privilegiat a fost recunoscut chiar și în perioada comunistă, o perioadă a marilor transformări radicale. Acest perimetru este printre singurele zone ale Govorei care nu a fost propusă spre transformare totală, ci dimpotrivă. De aceea, ea a devenit sediul Comitetului Central al PCR, adică o zonă reprezentativă pentru stațiune, un loc respectat prin coerența și frumusețea sa.

Prin aceasta nu se înțelege că acest loc nu poate fi transformat, ci doar vă rugăm să considerăm împreună mai multe scenarii de dezvoltare care să aibă un numitor comun, respectiv vocația terenului și calitatea spațiilor, care să aducă plus valoare atât dumneavoastră cât și orașului. Noi suntem siguri că vă putem oferi soluții potrivite pentru o investiție upper-class și al cărui profit trebuie să provină din conformarea privilegiată pe care o are.

Luând toate aceste lucruri în considerare, vă propunem întâi studierea a două scenarii, care să arate două modele diferite de business.

Pentru ilustrarea acestor idei se elaborează o documentație-concept, care să detalieze modul în care viitoare construcții pot acomoda o idee de afacere în domeniul ospitalității. Ambele scenarii vor face apel la ideea de zonă de înaltă calitate, ferită și înconjurată de natură, avantajată prin poziție și design de cea mai bună calitate. De aceea, propunerile vor favoriza o autonomie a oaspeților, accesul la spații private exterioare care să mizeze pe liniște, aer curat, ceea ce poate conferi un statut privilegiat.

În urma acestui studiu, veți putea realiza calcule investiționale, prezentări către diverși investitori sau furnizori și decide una dintre variante cunoscând avantajele și dezavantajele fiecăreia, dar și posibilitățile maxime ale terenului ținând cont de reglementările modificabile prin PUZ. Varianta aleasă va constitui apoi fundamentarea demarării PUZ și a autorizării.

B. TEMA

- 6-9 unități independente, așezate alveolar într-o suită de construcții și grădini, cu următoarele caracteristici:
 - o regim de înălțime P+1
 - o suprafață utilă totală între 100-130 mp
 - o Parter: vestibul cu depozitare haine toaletă de serviciu open space – living, dining 6 pers., bucătărie (aprox. 40 mp) și terasă închisă de aprox. 20 mp
 - o Etaj: 2 dormitoare a câte 18 mp cu baie proprie (standard 4*) spațiu de depozitare
 - o Curte amenajată cu șemineu exterior îngropat (pitfire)
- Dotare comună: terasă închisă capacitate max. 12-16 pers. cu barbeque built-in și toaletă
- Dotare comună: piscină exterioară cu posibilitate de acoperire și închidere în timpul iernii dotată cu vestiare, saună, masaj
- Recepție în cabina portarului și punct service caffè

sau

- cazare în regim hotelier (închiriere camere)
regim de înălțime P+1+M / P+2
dotări și servicii comune: spa, sală mic-dejun/bar

C. CERINȚE SPECIFICE

denumire proiect Ansamblu vile			atelier govora
numar proiect -	Data 09.2024	Client familia Bălan	

- dimensionare și amplasare clădiri pe teren
- rezolvare acces auto și parcare
- concept relație între cazare și spații comune
- rezolvare funcțională a spațiilor interioare
- rezolvarea diferențelor de cotă ale terenului

D. ETAPE PROIECTARE ȘI LIVRABILE

1. STUDIU DIMENSIONARE ȘI CONCEPT
Analiza cadrului legislativ și al reglementărilor urbanistice: Colaborare cu specialist urbanist
Analiza integrării în context și specific local
Evaluarea posibilităților de reabilitare a 1-2 structuri existente
LIVRABIL 1: plan de situație în 2 variante și ilustrare 3D / feedback 1 @client 21 zile
2. Consultare specialități instalații și rezistență
LIVRABIL 2: planuri ale unităților de cazare și ale dotărilor comune / feedback 2 @client 14 zile
3. LIVRABIL 3: Mapă de prezentare concept (digital și print) alcătuită din:
 - 2 variante Masterplan (cu cote și legendă)
 - selecție imagini și model 3D
 - planuri schematice ale tuturor nivelurilor
 - secțiuni caracteristice
14 zile

Cele două variante oferă un cadru comparativ al scenariilor de investiție.

Această mapă poate folosi la fundamentarea unor studii de piață, studii de fezabilitate, prezentare către furnizori sau către alte părți interesate.

Alegerea unei variante va fundamenta elaborarea P.U.Z.-ului necesar.

E. OFERTA FINANCIARĂ

Masterplan (2 variante)7500 euro

Eșalonarea plăților se realiza în 3 tranșe:

30% la semnarea contractului: 2250 euro

30% la predarea intermediară (livrabil 1): 2250 euro

40% la predarea mapei finale (livrabil 3): 2500 euro

NOTE:

1. Următoarele nu sunt cuprinse în prezenta ofertă:
 - studii de specialitate (ridicare topografică, studiu geotehnic etc.)
 - expertiză tehnică și teste de laborator pentru rezistența materialelor – dacă sunt necesare.
 - studii de urbanism – dacă sunt necesare.
 - proiecte specialități (rezistență, instalații, sistematizare).
 - amenajări tehnice și peisagistice cuprinse în proiecte la faze tehnice
 - studii de impact de mediu (dacă e necesar);
 - raport de mediu (dacă e necesar);
 - proiecte pentru racorduri și bransamente, studii de coexistență și proiecte de relocare pentru rețele edilitare;
 - taxe pentru avize și autorizații, tarif RUR;
 - scenariu la foc și avizare ISU;
 - ilustrări 3D high resolution, animații, machete fizice;

denumire proiect Ansamblu vile			atelier govora
numar proiect -	Data 09.2024	Client familia Bălan	

- studii /expertize suplimentare, care nu au putut fi prevăzute la momentul încheierii prezentului contract, inclusiv proiecte de infrastructură în interiorul și în afara terenului studiat, care ar putea fi solicitate suplimentar;

2. În prezenta ofertă este inclusă o serie de modificări ale propunerii (total 2 feedback), alte schimbări la cerința beneficiarului fiind posibile doar în baza suplimentării de servicii.

3. Termenele de predare se calculează începând cu data primirii feedback-ului din partea clientului.

4. Beneficiarul se angajează să producă următoarele informații pentru această fază, în bună corelare cu desfășurarea contractului: măsurători topografice, documentații topografice, cadastrale, studiu geotehnic preliminar.

întocmit
septembrie 2024

ATELIER GOVORA SRL