

1-20 pag

59 / 10.09.2020

HOTĂRÂRE

privind organizarea concursului de soluții finalizat prin negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru „Amenajarea Parcului Est” și aprobarea cuantumului premiilor care urmează să fie acordate

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind organizarea concursului de soluții finalizat prin negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru „Amenajarea Parcului Est” și aprobarea cuantumului premiilor care urmează să fie acordate - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.424998/1/03.09.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 425081/423/03.09.2020 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, al Direcției Generale de Urbanism, al Direcției juridice și al Direcției economice, prin care se propune aprobarea organizării concursului de soluții finalizat prin negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru „Amenajarea Parcului Est” și aprobarea cuantumului premiilor care urmează să fie acordate;

Având în vedere prevederile art. 3 alin. 1 lit. j), 104 și 105 din Legea nr. 98/2006 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 129 alin. 6 lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă organizarea unui concurs de soluții finalizat prin negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru „Amenajarea Parcului Est”.

Art. 2. Se aproba cuantumului premiilor care urmeaza a fi acordate la concursul de soluții „Amenajarea Parcului Est”, astfel: premiul I – contractul de proiectare - cu o valoare estimata de 6.288.360,00 lei fără T.V.A., premiul II: 120.000,00 lei fara TVA, premiul III: 60.000,00 lei fara TVA.

Art. 3. Se mandatează primarul municipiului Cluj-Napoca cu desemnarea membrilor juriului, conform prevederilor art. 108 din Legea nr. 98/2016 cu modificările și completările ulterioare și cu înlocuirea acestora, prin dispoziție.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează membrii juriului, Direcția Generală de Urbanism, Serviciul strategie și dezvoltare locală, management proiecte și Direcția Economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

privind organizarea concursului de solutii finalizat prin negociere fara publicarea prealabila a unui anunt de participare pentru „Amenajarea Parcului Est” si aprobarea cuantumului premiilor care urmeaza sa fie acordate

Strategia de dezvoltare urmărește ca municipiul Cluj-Napoca să devină unul dintre cele mai primitoare orașe din Estul Europei, unde atât locuitorii, cât și turiștii să se simtă excelent. Un aspect strategic și esențial îl reprezintă dezvoltarea durabilă prin creșterea calității locuirii, a serviciilor, a echipării edilitare și atractivității spațiilor publice favorabile unei mai bune calități a vieții, având în vedere potențialul dezvoltării structurii urbane.

Recreerea în spațiul liber și în spațiul de locuit are o importanță majoră și constituie un element central al calității vieții, în special pentru persoanele mai puțin mobile, ca de exemplu copiii sau persoanele mai în vârstă. Spațiile libere suficiente, bune și ușor accesibile sunt de o valoare absolut esențială. Datorită calității de configurare și utilizare a acestor suprafețe, pot fi acoperite corespunzător diverse necesități: de la puncte de întâlnire, locuri de joacă sau de contemplare a naturii, până la zone de liniște. Spațiile libere plăcute și arboretul înfrumusețează aspectul exterior al unui oraș și structurează spațiul urban. Spațiile verzi răspund, în principal, nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreaționale.

Astfel, una din prioritățile urbei, în ceea ce privește dezvoltarea durabilă, este amenajarea/crearea unor spații publice - spații verzi, fiind astfel identificate o serie de proiecte, finanțabile prin programe europene și sau fonduri de la bugetul local, printre care și „Amenajarea Parcului Est”. Prin acest proiect se dorește realizarea unui spațiu public care, prin calitatea dezvoltării sale arhitecturale și funcționale, să satisfacă nevoile și exigențele utilizatorilor săi, locuitorii municipiului Cluj Napoca, demn de valoarea patrimonială a orașului.

Scopul și obiectivele concursului

Noua amenajare va trebui să asigure conservarea în condiții optime a zonei umede cu floră și faună specifice, dezvoltate spontan și constituind un biotop unic în mediul urban din Transilvania. Totodată, promotorul dorește amenajarea unui parc care să îndeplinească funcțiunile obișnuite pentru acest fel de spații publice, și care să reactiveze social și funcțional zona prin atractivitatea peisajeră a cadrelor create. În sfârșit, prin integrarea în sistemul celorlalte plantații urbane, viitorul Parc Est va urma să devină un nod important în rețeaua verde a orașului și a zonei Estice.

Scopul concursului este găsirea celei mai bune soluții de amenajare și echipare a Parcului Est, ceea ce presupune:

- Protejarea biocenozei existente, inedite într-un habitat urban;
- Identificarea unor metode inovatoare de interacțiune vizuală și auditivă cu biotopul protejat, fără a-i perturba procesele naturale;
- Amenajarea peisajeră a unor zone de protecție, care să medieze relația dintre grădina publică și biotopul care trebuie conservat: să le despartă fără să le separe;
- Amenajarea peisajeră a funcțiunilor de grădină publică cu toate dotările și echipamentele necesare (alei, locuri de odihnă, terenuri de joacă, locuri pentru activități sportive adecvate, iluminat public etc.);
- Creșterea suprafeței foliare cu 200 – 300 %, atingerea unei suprafețe plantate de 60-75% din totalul sitului și augmentarea impactului ecologic asupra ariei de influență;
- Realizarea unei zonificări funcționale pentru echipamentele și construcțiile necesare;
- Rezolvarea accesibilității și a legăturilor cu spațiile construite și plantate învecinate;
- Integrarea malurilor Lacului 3;
- Definirea unui nucleu în rețeaua verde a orașului pentru viitoarea dezvoltare pe direcția Sud-Est, laolaltă cu susținerea funcției ecologice a zonei.

„Parcul Est” are o suprafață totală de 45,5 ha și cuprinde luciul de apă și malurile Lacului 3, zona fostei pepiniere a RADP și o porțiune umedă care, alături de o salbă de lacuri, constituie un biotop unic în mediul urban. Oportunitatea de a amenaja această zonă a fost semnalată încă din perioada anilor '60 și '70, când au fost propuse mai multe proiecte pentru valorificarea oglinzilor de apă prezente și transformarea unui sit mlăștinos într-un spațiu de agrement. Proiectele nu s-au materializat, cu excepția regularizării malurilor Lacului 3 și înființarea unei pepiniere pe o porțiune plată și regulată a zonei de studiu.

Având în vedere documentația întocmită de către Ordinul Arhitecților din România privind proiectul „Amenajarea Parcului Est” se impune realizarea unei proceduri de achiziție publică pentru atribuirea contractului de proiectare a obiectivului de investiții menționat mai sus.

În baza art.3 alin. 1 lit. j) din Legea 98/2016: *"concursuri de soluții - procedurile care permit autorității contractante să achiziționeze, în special în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, al arhitecturii și ingineriei sau al prelucrării datelor, un plan ori un proiect selectat de un juriu pe baze concurențiale, cu sau fără acordarea de premii;"* se impune ca procedura pentru realizarea unui asemenea proiect concursul de soluții.

Totodată, conform art. 105 din același act normativ, concursul de soluții se impune a fi parte a unei proceduri mai ample ce duce în final la atribuirea unui contract de servicii, conform prev. art. 104 alin.7 din Legea 98/2016: " (7) Autoritatea contractantă are dreptul de a aplica procedura de negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru atribuirea contractelor de achiziții publice de servicii atunci când, ca urmare a unui concurs de soluții, contractul de achiziții publice de servicii urmează să fie atribuit, conform regulilor stabilite în cadrul concursului de soluții respectiv, concurentului câștigător sau unuia dintre concurenții câștigători ai concursului respectiv;

în acest din urmă caz, autoritatea contractantă are obligația de a transmite invitație la negocieri tuturor concurenților câștigători" . In urma concursului de solutii se vor declara un numar de maxim 3 solutii premiate. Procedura urmeaza a fi finalizata prin negociere cu castigatorul concursului de solutii.

In consecinta, conform justificarii valorii premiilor formulata de catre OAR, supunem spre analiza si dezbatere Consiliului Local cuantumul premiilor dupa cum urmeaza: premiul I- contractul de proiectare - cu o valoare estimata de 6.288.360,00 lei fara TVA, premiul II: 120.000,00 lei fara TVA, premiul III: 60.000,00 lei fara TVA. Curs mediu de schimb valutar euro pe luna august 2020- 4,8372 lei.

Totodata, pentru evaluarea candidaturilor si desemnarea castigatorilor, este necesara constituirea unui juriu, in conformitate cu prev. art. 108 din Legea 98/2016, din care citam: "(1) În scopul evaluării proiectelor prezentate în cadrul unui concurs de soluții, autoritatea contractantă numește un juriu alcătuit exclusiv din persoane fizice independente față de participanții la concurs. (2) În cazul în care participanților la concurs li se solicită o anumită calificare profesională, cel puțin o treime din numărul membrilor juriului trebuie să dețină calificarea respectivă sau o calificare echivalentă."

Juriul, isi va desfasura activitatea pana la selectarea proiectelor castigatoare si stabilirea variantei finale de proiectare pentru: „Amenajarea Parcului Est``.

Ca atare, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind *organizarea concursului de solutii finalizat prin negociere fara publicarea prealabila a unui anunt de participare pentru „Amenajarea Parcului Est`` si aprobarea cuantumului premiilor care urmeaza sa fie acordate.*

PRIMAR

Emil BOC



**DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE, DEZVOLTARE LOCALĂ
ȘI MANAGEMENT PROIECTE
SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE LOCALĂ,
MANAGEMENT DE PROIECT
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECȚIA GENERALA DE URBANISM**

Nr. 425081/03.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind organizarea concursului de solutii finalizat prin negociere fara publicarea prealabila a unui anunt de participare pentru „Amenajarea Parcului Est” si aprobarea cuantumului premiilor care urmeaza sa fie acordate

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 424998/1/03.09.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre *privind organizarea concursului de solutii finalizat prin negociere fara publicarea prealabila a unui anunt de participare pentru „Amenajarea Parcului Est” si aprobarea cuantumului premiilor care urmeaza sa fie acordate;*

Direcția Generala Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, Directia Generala de Urbanism, Direcția juridica și Direcția economica precizeaza urmatoarele:

Strategia de dezvoltare urmărește ca municipiul Cluj-Napoca să devină unul dintre cele mai primitoare orașe din Estul Europei, unde atât locuitorii, cât și turiștii să se simtă excelent. Un aspect strategic și esențial îl reprezintă dezvoltarea durabilă prin creșterea calității locuirii, a serviciilor, a echipării edilitare și atractivității spațiilor publice favorabile unei mai bune calități a vieții, având în vedere potențialul dezvoltării structurii urbane.

Recreerea în spațiul liber și în spațiul de locuit are o importanță majoră și constituie un element central al calității vieții, în special pentru persoanele mai puțin mobile, ca de exemplu copiii sau persoanele mai în vârstă. Spațiile libere suficiente, bune și ușor accesibile sunt de o valoare absolut esențială. Datorită calității de configurare și utilizare a acestor suprafețe, pot fi acoperite corespunzător diverse necesități: de la puncte de întâlnire, locuri de joacă sau de contemplare a naturii, până la zone de liniște. Spațiile libere plăcute și arboretul înfrumusețează aspectul exterior al

5

unui oraș și structurează spațiul urban. Spațiile verzi răspund, în principal, nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative.

Astfel, una din prioritățile urbei, în ceea ce privește dezvoltarea durabilă, este amenajarea/crearea unor spații publice - spații verzi, fiind astfel identificate o serie de proiecte, finanțabile prin programe europene și sau fonduri de la bugetul local, printre care și „Amenajarea Parcului Est”. Prin acest proiect se dorește realizarea unui spațiu public care, prin calitatea dezvoltării sale arhitecturale și funcționale, să satisfacă nevoile și exigențele utilizatorilor săi, locuitorii municipiului Cluj Napoca, demn de valoarea patrimonială a orașului.

„Parcul Est” are o suprafață totală de cca. 45,5 ha și cuprinde luciul de apă și malurile Lacului 3, zona fostei pepiniere a RADP și o porțiune umedă care, alături de o salbă de lacuri, constituie un biotop unic în mediul urban. Oportunitatea de a amenaja aceasta zona a fost semnalată încă din perioada anilor '60 și '70, când au fost propuse mai multe proiecte pentru valorificarea oglinzilor de apă prezente și transformarea unui sit mlăștinos într-un spațiu de agrement. Proiectele nu s-au materializat, cu excepția regularizării malurilor Lacului 3 și înființarea unei pepiniere pe o porțiune plată și regulată a zonei de studiu.

Scopul și obiectivele concursului

Noua amenajare va trebui să asigure conservarea în condiții optime a zonei umede cu floră și faună specifice, dezvoltate spontan și constituind un biotop unic în mediul urban din Transilvania. Totodată, se dorește amenajarea unui parc care să îndeplinească funcțiunile obișnuite pentru acest fel de spații publice, și care să reactiveze social și funcțional zona prin atractivitatea peisajeră a cadrelor create. În sfârșit, prin integrarea în sistemul celorlalte plantații urbane, viitorul Parc Est va urma să devină un nod important în rețeaua verde a orașului și a zonei Estice.

Scopul concursului este găsirea celei mai bune soluții de amenajare și echipare a Parcului Est, ceea ce presupune:

- Protejarea biocenozei existente, inedite într-un habitat urban;
- Identificarea unor metode inovatoare de interacțiune vizuală și auditivă cu biotopul protejat, fără a-i perturba procesele naturale;
- Amenajarea peisajeră a unor zone de protecție, care să medieze relația dintre grădina publică și biotopul care trebuie conservat: să le despartă fără să le separe;
- Amenajarea peisajeră a funcțiunilor de grădină publică cu toate dotările și echipamentele necesare (alei, locuri de odihnă, terenuri de joacă, locuri pentru activități sportive adecvate, iluminat public etc.);
- Creșterea suprafeței foliare cu 200 – 300 %, atingerea unei suprafețe plantate de 60-75% din totalul sitului și augmentarea impactului ecologic asupra ariei de influență;

- Realizarea unei zonificări funcționale pentru echipamentele și construcțiile necesare;
- Rezolvarea accesibilității și a legăturilor cu spațiile construite și plantate învecinate;
- Integrarea malurilor Lacului 3;
- Definirea unui nucleu în rețeaua verde a orașului pentru viitoarea dezvoltare pe direcția Sud-Est, laolaltă cu susținerea funcției ecologice a zonei.

Avand in vedere documentația concursului întocmită de către Ordinul Arhitecților din România privind proiectul „Amenajarea Parcului Est” se impune realizarea unei proceduri de achizitie publica pentru atribuirea contractului de proiectare a obiectivului de investiții menționat mai sus.

Temeiul de drept:

- Art. 129 alin. 6 lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia in exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2): „Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții”, lit. c): „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”, consiliul local:

c) „avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților”

Legea 98/2016 cu modificările si completările ulterioare, potrivit căruia:

- art. 3 alin. 1 lit. j): *"concursuri de soluții - procedurile care permit autorității contractante să achiziționeze, în special în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, al arhitecturii și ingineriei sau al prelucrării datelor, un plan ori un proiect selectat de un juriu pe baze concurențiale, cu sau fără acordarea de premii;"*
- art. 104, alin 7: *„Autoritatea contractantă are dreptul de a aplica procedura de negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru atribuirea contractelor de achiziții publice de servicii atunci când, ca urmare a unui concurs de soluții, contractul de achiziții publice de servicii urmează să fie atribuit, conform regulilor stabilite în cadrul concursului de soluții respectiv, concurentului câștigător sau unuia dintre concurenții câștigători ai concursului respectiv; în acest din urmă caz, autoritatea contractantă are obligația de a transmite invitație la negocieri tuturor concurenților câștigători”*
- art. 105 *„Concursul de soluții poate fi organizat în una dintre următoarele modalități:*

a) în cadrul unei proceduri de atribuire a unui contract de achiziție publică de servicii;

b) ca o procedură de atribuire distinctă, cu premii sau plăți acordate participanților.

Avand in vedere cele prezentate, considerăm necesară, pentru atribuirea contractului vizând serviciile de proiectare, organizarea unei proceduri de achiziție publică de tipul - concurs de soluții, ca o procedură de atribuire distinctă, cu premii sau plăți acordate participanților.

Concursul de soluții va fi organizat în colaborare cu Ordinul Arhitecților din România, organizație profesională cu experiență în organizarea concursurilor de arhitectură, cu personalitate juridică de drept privat, de interes public, autonomă și independentă, cu atribuții conferite de lege în sensul protejării și promovării calitatii produsului de arhitectură și urbanism. Ordinul Arhitecților din România va acorda consultanță de specialitate și asistență în vederea organizării și desfășurării concursului.

În urma concursului de soluții vor fi declarați un număr maxim de 3 (trei) câștigători, pe baza clasamentului proiectelor întocmit de juriu, care vor fi remunerați prin premii. Procedura urmează a fi finalizată prin negociere cu fiecare dintre acești câștigători și alegerea celui mai competitiv proiect.

În consecință, conform justificării valorii premiilor formulată de către Ordinul Arhitecților din România, supunem spre analiză și dezbateră Consiliului Local, cuantumul premiilor din cadrul concursului, după cum urmează: premiul I - contractul de proiectare - cu o valoare estimată de 6.288.360,00 lei fără TVA, premiul II: 120.000,00 lei fără TVA, premiul III: 60.000,00 lei fără TVA (curs de schimb valutar euro mediu pe luna august 2020- 4,8372 lei).

Totodată, pentru evaluarea candidaturilor și desemnarea câștigătorilor, este necesară constituirea unui juriu, în conformitate cu prev. art. 108 din Legea 98/2016, din care cităm: "(1) În scopul evaluării proiectelor prezentate în cadrul unui concurs de soluții, autoritatea contractantă numește un juriu alcătuit exclusiv din persoane fizice independente față de participanții la concurs. (2) În cazul în care participanților la concurs li se solicită o anumită calificare profesională, cel puțin o treime din numărul membrilor juriului trebuie să dețină calificarea respectivă sau o calificare echivalentă."

Membrii juriului, propuși în colaborare cu Ordinul Arhitecților din România, urmează a fi numiți prin dispoziție a primarului municipiului Cluj-Napoca.

Juriul își va desfășura activitatea până la selectarea proiectelor câștigătoare și stabilirea variantei finale de proiectare pentru „Amenajarea Parcului Est”. Etapa de negociere ulterioară cu câștigătorii concursului va fi realizată de către o nouă comisie, numită de primar, prin dispoziție.

Proiectul „Amenajarea Parcului Est” este cuprins în lista de investiții, aprobată prin HCL nr. 639/2020, la capitolul 67/C/15 iar valoarea creditului de angajament este de 5.500 mii lei.

Ținând cont de cuantumul premiilor transmise de către Ordinul Arhitecților din România (OAR) și ca urmare a aprobării lor - se va proceda și la o rectificare bugetară ulterioară, în sensul majorării creditului de angajament cu suma necesară semnării contractului de servicii de proiectare.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile/actele menționate anterior, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere economic, raportat la prevederile art. 41 alin 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre *privind organizarea concursului de soluții finalizat prin negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru „Amenajarea Parcului Est” și aprobarea cuantumului premiilor care urmează să fie acordate* - poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Director,

Ovidiu Cîmpean

Director executiv al Direcției Economice

Olimpia Moigrădan

Direcția Generală de Urbanism

Director executiv

Corina Ciuban

Director executiv al Direcției Juridice

Alina Rus

04.09.2020

Arhitect șef

Daniel Pop

Șef serviciu

Bogdan Revesz

Consilier juridic,

Ramona Garda

Întocmit

Florin Buda



CONCURSUL DE SOLUȚII PARCUL EST

Anexa 2.6. PLAFONUL MAXIM DE INVESTIȚIE ȘI PROIECTARE

1. VALOAREA DE INVESTIȚIE

Pentru a estima plafonul maxim al valorii de investiție este necesar un studiu comparativ pentru investiții similare. După cum este conturată *Tema* pentru Amenajarea Parcului Est, investițiile alese ar trebui să cuprindă:

- amenajarea unei fâșii de protecție în jurul rezervației naturale;
- amenajarea unor cărări și pasarele de vizitare a rezervației naturale;
- amenajarea unor suprafețe pietonale de dimensiuni mici și mijlocii (alei, platforme);
- amenajarea unor zone de suprafețe carosabile, unele permanente (shared space) sau ocazionale (aprovizionare, pompieri);
- lucrări hidrotehnice care să stabilizeze nivelul oglinzilor de apă în anotimpul secetos, pentru prezervarea habitatului umed al florei și faunei săbatice;
- captarea riguroasă a apelor pluviale și transferul lor către cisterne de înmagazinare și rețelele edilitare;
- realizarea unui sistem ajustabil de irigație a tuturor zonelor plantate cultivate;
- implementarea unui sistem de iluminat adecvat, care să permită traversarea nocturnă și să descurajeze delicvența; un sistem de iluminat ajustabil este de preferat datorită consumului mai mic de energie, în corelație cu frecvențarea reală a parcului;
- prevederea unui mobilier urban care să permită răgazul dezinteresat în spațiul parcului (gradene, bănci, scaune, șezlonguri, rastele biciclete etc.);
- prevederea unor suprafețe plantate de mari dimensiuni;
- amenajarea zonelor cu Iuciu de apă: Lacul 3, albia pârâului Becaș;
- alimentarea cu apă potabilă a locurilor de joacă și a terenurilor de sport;

20

- existența unor construcții temporare sau permanente cu structuri ușoare (chioscuri, tarabe, scenă pentru evenimente) care să poată susține desfășurarea diverselor activități sezoniere (târguri, spectacole);
- echiparea parcului cu grupuri sanitare.

Data fiind apartenența României, atât politic, cât și din punct de vedere al aspirațiilor culturale la Uniunea Europeană, acest studiu comparativ a început prin a documenta 11 exemple relevante din Europa, prezentând intervenții pe o mare varietate de suprafețe (de la 0,3 la 110 ha), dar cu multe similitudini în ceea ce privește anvergura și natura intervențiilor. Sursa principală de documentare este site-ul dedicat amenajărilor exterioare: www.landezine.com

La acestea se adaugă Parcul Feroviarilor din Cluj-Napoca, amenajare ce se va realiza în urma unui recent concurs de arhitectură (proiectul a fost definitivat în 2019), exemplu relevant prin amplasament (municipiul Cluj-Napoca) și nivelul de complexitate a intervenției proiectate.

Au fost alese exemple de amenajări urbane asemănătoare, cât mai recente posibil (post 2010):

	NUME	TARA	AN	EUR	S (MP)	EUR/MP
1	Rochetaillée banks of the Saone Lyon http://landezine.com/index.php/2016/09/rochetailllee-banks-of-the-saone-by-in-situl	Franța	2016	5.200.000	60.000	86,67
2	Auteuil Race Course Park, Paris http://landezine.com/index.php/2015/05/auteuil-race-course-park-by-pena-paysages/	Franța	2013	17.500.000	120.000	145,83
3	Thalie Park http://landezine.com/index.php/2015/02/thalie-park-by-urbicus/	Franța	2013	5.800.000	76.000	76,32
4	Vallon Park, Lyon http://landezine.com/index.php/2014/12/vallon-park-nature-as-a-tool-of-urban-renewal/	Franța	2014	6.300.000	122.000	51,64





5	Urban Development Eutin 2016+ http://landezine.com/index.php/2017/02/urban-development-eutin-2016-by-a24-landschaft/	Germania	2017	7.000.000	95.000	73,68
6	Park Killesberg http://landezine.com/index.php/2015/11/park-killesberg-development-towards-an-urban-environment/	Germania	2014	7.500.000	100.000	75,00
7	Queen Elizabeth Olympic Park http://landezine.com/index.php/2016/07/queen-elizabeth-olympic-park-by-hargreaves-associates/	UK	2012	277.200.000	1.100.000	252,00
8	Parcul Feroviarilor, Cluj-Napoca https://www.oar.archi.ro/concursuri/proiect/parcul-feroviar-cluj-napoca/468	România	2019	9.860.000	54.000	182,59
MEDIE VALORI DE INVESTITIE						117,97

Niciunul dintre cazurile citate ca referință nu conține zona de habitat natural prezentă pe teritoriul studiat, destinat a deveni Parcul Est din Cluj-Napoca. Acest aspect conferă unicitate prezentului proiect de amenajare, făcându-l greu comparabil, și tot lui i se datorează și specificitatea costurilor de investiție estimate.

Exemplele de referință au fost alese pentru a conține cât mai multe dintre echipările prevăzute pentru proiectul de grădină publică.

PAVAJ REFĂCUT	MOBILIER URBAN	CONSTRUCȚII	INSTALATII		VEGETAȚIE	ILUMINAT
			APĂ	APĂ		
1	X	Bănci, sculpturi	-	Fântâni, loc de joaca	Arbori, arbuști, gazon	interactiv
2	X	Bănci, sculpturi, șezlonguri,	Spațiu acoperit	Fântâni, terenuri de sport, oglinzi de apă	Arbori, arbuști, gazon	ajustabil



3	X	Bănci	-	Oglinzi de apă	Arbori, arbuști, gazon	obișnuit
4	X	Bănci	-	Loc de joacă	Arbori, arbuști, gazon	obișnuit
5	X	Bănci	Gradene, Spațiu acoperit	Oglinzi de apă, loc de joaca	Arbori, arbuști, gazon	obișnuit
6	X	Bănci	Pavilion, scenă, grupuri sanitare	Fântâni, loc de joaca	Arbori, arbuști, gazon	obișnuit
7	X	Bănci	Pasarele, spații acoperite	Oglinzi de apă, loc de joaca	Arbori, arbuști, gazon	ajustabil
8	X	Bănci,	Pasarele, gradene, platforme	Oglinzi de apă	Arbori, arbuști, gazon	ajustabil

Pentru a face mai relevantă această comparație, am ales să nu considerăm în calcul amenajări de până la 30.000 mp. Valoarea medie de investiție pe metru pătrat, deși mai mică, nu prezintă diferență semnificativă față de cazurile de mai sus.

	NUME	TARA	AN	EUR	S (MP)	EUR/MP
1	Park in Badalona http://landezine.com/index.php/2017/06/park-in-badalona-spain-by-peristoral-arquitectes/	Spania	2017	286.500	3.000	95,50
2	Wormholt Park, Londra http://landezine.com/index.php/2017/05/wormholt-park-by-levitt-bernsteln/	UK	2016	1.500.000	30.000	50,00
3	Urban Ramp, Paris http://landezine.com/index.php/2019/05/urban-ramp-by-esspace-libre/	Franta	2017	3.700.000	17.000	217,65



4	Teleki Square http://landscape.com/index.php/2015/03/teleki-square-by-ujirany-landscape-architect/	Ungaria	2014	456.000	14.000	32,57
MEDIE VALORI DE INVESTITIE						98,93

Valoarea medie a investițiilor similare analizate ajunge la **117.8 eur/mp**, în condițiile unor suprafețe comparabile și dotări asemănătoare, specifice grădinilor publice. Ar mai fi de spus că, cel mai probabil, aceste valori trebuie să fie interpretate prin prisma diferențelor economice dintre nord și sud, respectiv est și vest, în cadrul Uniunii Europene. Astfel, cel mai apropiat exemplu este Proiectul Parcul Feroviar din Cluj-Napoca, cu un deviz de **182.6 eur/mp**.

Rezultă reperul unor costuri de investiții situate în intervalul dintre un minim de **117.8 eur/mp** și un maxim de **182.6 eur/mp** prevăzute pentru o amenajare care să conțină toate echipările descrise la începutul acestui studiu. Plafonul maxim de investiție ar trebui să fie raportat la aceste valori, fără să adauge mai mult de 10% la valoarea constituind limita superioară a intervalului. Valoarea estimată a costurilor de investiție (**129,3 eur/mp**) va constitui baza de calcul pentru onorariul de proiectare.

Suprafața propusă pentru amenajarea Parcului este de 45,50 ha. Pentru cei 455.500 mp propuși spre amenajare:

- **cost estimativ de investiție: 129,3 eur/mp, respectiv 58.843.000 EUR (aprox. 58,84 mil.eur)**
- **plafon maxim de investiție: 200,0 eur/mp, respectiv 91.000.000 EUR (aprox. 91,00 mil.eur)**
- **valoarea medie de investiție: 150,0 eur/mp, respectiv 68.250.000,0 EUR (aprox. 68,25 mil.eur)**

La costurile de investiție trebuie să fie adăugat onorariul pentru proiectare, precum și costul studiilor conexe pentru investiție: **studiu ecologic, studiu dendrologic, studiu geotehnic (15 foraje), proiect rețele edilitare care traversează amplasamentul – îmbunătățiri, devieri etc., studii de trafic, studii și descărcări arheologice, studiu de management, PUZ**. Acestea din urmă au

14



putut fi estimate la valoarea de 0,5% din valoarea de investiție prin intermediul unor oferte preliminare, generice. Onorariul se stabilește folosind ca bază de calcul valoarea estimată a costurilor de investiție.

Pentru siguranță, aceste cifre a trebuit să fie comparate cu unele investiții derulate în România. **Proiectul Parcul Feroviar din Cluj-Napoca** este un exemplu relevant în acest sens, încercând să recupereze nivelul de atenție și calitate pe care amenajarea unui parc public trebuie să le conțină, precum și necesitatea bunei întrețineri în timp. Chiar dacă investiția inițială este mai mare, ea se amortizează prin folosirea într-o perioadă mai lungă de timp.

Costurile de investiție estimate pentru întreaga zonă de intervenție a acestui proiect sunt descrise în tabelul următor:

	DENUMIRE	S (HA)	CARACTERISTICI	EUR/MP	EUR
A.1	Zonă Biotop Protejat	2,41	Necesită amenajări minime	50	1.205.000,00
A.2	Zonă Biotop protejat – zonă semi-umedă împădurită	2,54	Necesită reabilitare peisajeră	70	1.778.000,00
A.3	Zonă Biotop acvatic	1,82	Intervenții minime	50	910.000,00
A	A.1 + A.2 + A.3 =	6,77		57,5	3.892.750,00
B	Zona grădina publică	20,36	Amenajări specifice unei grădini publice	170	34.612.000,00
C.1	Zonă de protecție a biotopului	4,08	Necesită amenajări tehnice și peisajere	120	4.896.000,00
C.2	Zonă de restructurare peisajeră, acces și protecție biotop	3,71	Necesită reabilitare dendrologică, amenajări tehnice și peisajere	130	4.823.000,00

15



C	C.1 + C.2 =	7,79		124,7	9.714.130,00
D.1	Zona Lac 3 – Luciu de apă amenajabil	3,42	Amenajare nautică de agrement	60	2.052.000,00
D.2	Luciu de apă protejat	1,09	Intervenții minime	20	218.000,00
D.3	Mal protejat neamenajabil	0,75	Intervenții minime	20	150.000,00
D.4	Mal amenajabil	0,46	Amenajări specifice unei grădini publice	170	782.000,00
D	D.1 + D.2 + D.3 + D.4 =	5,72		55,9	3.197.480,00
E	Zonă de tranzit și acces Lac 3 și Grădină Publică	1,35	Amenajări specifice unei grădini publice	170	2.295.000,00
F	Parc existent	0,83	Intervenții de reabilitare peisajeră	120	996.000,00
G	Suprafață de apă curgătoare – canale și rigole alimentare	1,35	Necesită reabilitare și amenajări hidrotehnice pentru asigurarea nivelului de apă în biotop	200	2.700.000,00
H	Suprafață Lacuri 4 și 5	1,13	Intervenții minime	20	226.000,00
I	Construcții cu structuri ușoare	0,2	Diverse programe	600	1.200.000,00
TOTAL		45,5		129,30	58.833.360,00



Respectiv:

ZONE	MP	RON CU TVA RON/MP	RON/MP	EUR/MP	2020.05.05 – RON
A	67.700	331,09	278,23	57,5	18.836.171,0
B	203.600	978,87	822,58	170,0	167.477.288,0
C	77.900	718,03	603,39	124,7	47.004.081,0
D	57.200	321,88	270,48	55,9	15.471.456,0
E	13.500	978,87	822,58	170,0	11.104.830,0
F	8.300	690,97	580,64	120,0	4.819.312,0
G	13.500	1.151,61	967,74	200,0	13.064.490,0
H	11.300	115,16	96,77	20,0	1.093.501,0
I	2.000	3,454,83	2,903,22	600,0	5.806.440,0
	455.000		625,66	129,3	284.677.569,0

Din comparația cu exemple asemănătoare se poate trage concluzia că suprafețele care se prevăd a fi amenajate minimal (oglinzi de apă) pot fi considerate la o valoare estimativă a investiției de **20 eur/mp**. Un cost suplimentar apare doar din nevoia de a amenaja instalații hidrotehnice capabile să mențină constantă umiditatea zonei de rezervație naturală, vitală pentru conservarea biotopului.

Zonele cu amenajări specifice parcurilor publice (cu plantări de copaci, gazon, alei, sistem de iluminat public, mobilier urban, echipamente de tot felul etc.) pot fi considerate la o valoare estimativă a investiției de **170 eur/mp**, în timp ce fâșia de spații verzi cu amenajări speciale, destinate să creeze aria de protecție a biotopului prețios, va putea să coste în jur de **125 eur/mp**.
Suprafețele cu instalații hidrotehnice, construcții permanente sau temporare din structuri ușoare și cele ocupate cu terenuri de sport vor fi amenajate cu costuri între **200-600 eur/mp**.

17



Media rezultată din aceste diferențe, **129,3 eur/mp**, se confirmă și prin înscrierea în intervalul valoric dintre media investiției necesare pentru amenajarea și echiparea unui parc public, de aproximativ **117,8 eur/mp**, și costul de execuție al Parcului Feroviarilor din Cluj-Napoca, de **182,6 eur/mp**. Costurile pentru realizarea acestui proiect sunt estimate a fi de **58,84 mil.eur**.

2. VALOAREA SERVICIILOR DE PROIECTARE

Calculul valorii de proiectare se va face conform Tarifator MLPAT (Ordin 11N/1994). Obiectivul amenajării se încadrează în Grupa III – Amenajare peisagistică și ar avea valoarea de proiectare **4% din valoarea estimată de investiție**, conform Tabel anexa 6.15.A., respectiv **1.906.513,20 EUR fără TVA**. La această valoare trebuie adăugată valoarea studiilor conexe proiectării (Plan Urbanistic Zonal, studiu geotehnic, studiu istoric, studiu ecologic, studiu de mediu etc.)

Comparativ, Ordinul Arhitecților normează valoarea tarifului de bază, conform cu ONORARIILE DE REFERINȚĂ aprobate de Conferința Națională a OAR din 30-31 mai 2005. Astfel, conform acestui îndrumar, amenajarea s-ar putea încadra în Clasa I (Tabel 1-2) problemă simplă, cerințe de proiectare reduse – amenajare de spații verzi). Pentru o valoare a investiției de peste 30.000.000 de euro (Tabelul 3), cum este cazul nostru, valoarea proiectării de arhitectură ar trebui să fie în jurul a **2,2%** din valoarea de investiție, respectiv **1.048.583 EUR fără TVA**. În această valoare ar trebui să fie inclusă și proiectare mobilier urban, alte structuri ușor demontabile (chioscuri, tarabe, scena evenimente).

Pentru a traduce în valoarea onorariului de proiectare distanța calitativă și conceptuală de la „spații verzi” la „amenajare peisagistică”, se ia în considerare un procent situat între cele două menționate mai sus, anume **2,4%** din valoarea de investiție, respectiv **1.200.000 fără TVA**. Surplusul de calitate ar trebui să fie reflectat în aportul următoarelor specialități:



- proiectare de sistem rutier, carosabil și pietonal cu acces carosabil intermitent (aprovizionare, pompieri);
- proiectare de captare și înmagazinare ape meteorice (inginerii sanitare);
- proiectare de sistem de reglare a nivelului apelor stătătoare pe amplasament (inginerie hidrotehnică)
- proiectare iluminare nocturnă, inclusiv calcule lumino tehnice (inginerii electrice);
- expertiză/proiectare construcții subterane (structuri/sanitare/electrice/irigație);
- proiectare peisajeră care să specifice toate componentele vegetației ce trebuie plantate
- design urban (signaletică orientare parc)

Pentru planul urbanistic zonal (PUZ) au fost solicitate oferte orientative, generice:

	EUR	EROARE 10 %
PLAN URBANISTIC ZONAL	100.000,0 fără TVA	10.000,0

În acest calcul nu vor fi incluse următoarele studii, care nu țin de investiția propriu-zisă:

- proiectare a rețelilor edilitare care traversează amplasamentul (îmbunătățiri, devieri etc.);
- studii de trafic, necesare la nivelul orașului;
- studii și descărcări arheologice.

Calculile financiare nu includ:

- asistență tehnică mai mult decât Fazele Determinante și Recepția lucrărilor
- dirigenție de șantier (verificare calitate lucrări)
- *project management* (organizare licitație, organizare procese execuție).



Valoarea propusă a premiilor, raportată la valoarea estimată a costurilor de proiectare este următoarea:

- Premiul II: **30.000,0 EUR**
- Premiul III: **15.000,0 EUR**

Din toate aceste comparații și calcule, rezultă:

3. VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI

CATEGORIE DE COSTURI	ESTIMARE EUR/MP	ESTIMARE EUR
PROIECTARE AMENAJARE PARC EST		1.200.000, fără TVA
PLAN URBANISTIC ZONAL		100.000 fără TVA
TOTAL VALOARE DE PROIECTARE		1.300.000 fără TVA
PREMII		45.000 TVA inclus

Întocmit:

Consilieri profesionali

arh. Kázmér Kovács

Kovács Kázmér

arh. Rázvan Vasile

Rázvan Vasile