

Data _____

54/7.07.2022

Jly

1-12 pag.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci”

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 603889/1/29.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.606942/445/30.06.2022 al Direcției Tehnice, al Direcției Juridice și al Direcției Economice prin care se propune aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” ;

Luând în considerare Recomandarea proiectantului pentru **Scenariul 3** din studiul de Fezabilitate înregistrat sub nr. 577807 din 15.06.2022;

Văzând avizul nr. 105/22.06.2022 al Arhitectului Șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În temeiul art. 5, 7 și 10 alin. (1)-(3) din H.G. nr. 907/2016, ale art. 44 din Legea nr. 273/2006, precum și ale art. 129 al. (2) lit. b) și al. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” - scenariul 3, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului Cluj-Napoca,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____
(Hotărârea a fost adoptată cu ____ voturi)

**CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

„PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci”

Titular: Municipiul Cluj-Napoca

Beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, cartier Borhanci

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI:

VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI este: 46.862.741,75 lei fără T.V.A.
55.678.516,97 lei cu T.V.A.

din care C+M 22.091.659,04 lei fără T.V.A.
26.289.074,26 lei cu T.V.A.

Durata de realizare a investiției este de 39 luni din care durata de realizare a lucrărilor de construcții este de 24 luni.

Finanțarea investiției: bugetul local și alte surse legal constituite conform legii.

Având în vedere costurile investiționale, costurile de operare și beneficiile socio-economice rezultate, opțiunea tehnico-economică optimă recomandată (scenariul cel mai fezabil) este scenariul 3 în care se va realiza amenajarea unei Păduri-parc ce va răspunde nevoii de recreere în aer liber a locuitorilor din zonă, respectiv ce va dezvolta rețeaua de zone verzi din cadrul orașului.

Proiectul Padure-parc in cartierul Borhanci include mai multe tipuri de zone ce vor fi tratate diferit in funcție de destinația lor și relația cu celelalte obiecte arhitecturale cuprinse în proiectul complex și in funcție de cerințele temei cadru. Astfel, se conturează 4 zone după cum urmează:

- **Zona 1: Pădure-Parc (lot 1 si lot 10)**
Suprafață teren lot 1 = 439840,8 mp
Suprafață teren lot 10 = 15006,20 mp
- **Zona 2: Grădină / Parc Tematic (lot 17)**
Suprafață teren lot 17 = 36300,60 mp
- **Zona 3: Traseu dirt-bike (lot 16)**
Suprafață teren lot 16 = 11787,20 mp
- **Zona 4: Grădină/parc (lot 12)**
Suprafață teren lot 12 = 6006,40 mp
Suprafață teren totală Pădure-parc =508 941,20 mp

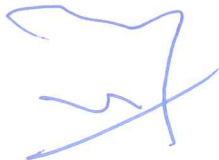
În cele 4 zone se propun următoarele intervenții:

- Sistem de alei pietonale, platforme și intrari în aceste zone; configurate astfel încât să existe o continuitate a traseelor dintr-o zona în alta;
- Sistem de iluminat public adaptat tipului de traseu propus;
- Sistem de irigații, acolo unde este cazul;
- Plantarea de arbori, arbusti si plante decorative de diferite specii, dimensiuni și forme, care să anime zona pe toată durata anului atât din punct de vedere al coloritului frunzelor, cât și din punct de vedere al mireasmelor; acestea diferă în funcție de tematica zonei;

- Se va realiza punctual mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, rasteluri de biciclete, panouri informative)
- Amenajari hidrotehnice, acolo unde este cazul;

Acești indicatori tehnico-economici sunt în conformitate cu devizul general al investiției, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
VIRGIL PORUȚIU**



**SERVICIUL INVESTIȚII
ȘEF SERVICIU
CLAUDIU IELCIU**



**Inspector,
Rodica Rătegan**



BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiții:

**SF NR. 7 - SCENARIUL 3 (VARIANTA RECOMANDATA) PADURE-PARC in cadrul proiectului
"DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCATIONAL) SI DE SANATATE
(UNITATE DE SANATATE-CENTRU DE EXCELENȚA PENTRU PROTONOTERAPIE),**
DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA SPORTIVA (BAZIN DE INOT, BAZA SPORTIVA) SI PADURE-PARC IN CADRUL CARTIERULUI BORHANCI"

		In lei / euro la cursul BNR lei/euro din data de 14.01.2022			1 euro = 4.9489	
NR. CRT.	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	Valoare fara TVA	Valoare fara TVA	TVA	Valoare cu TVA	Valoare cu TVA
		lei	euro	lei	lei	euro
1	2	3	4	5	6	7
CAPITOLUL 1						
CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI						
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	10,000.00	2,020.65	1,900.00	11,900.00	2,404.57
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	10,000.00	2,020.65	1,900.00	11,900.00	2,404.57
1.4	CheLTUIELI pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		20,000.00	4,041.30	3,800.00	23,800.00	4,809.15
CAPITOLUL 2						
CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI DE INVESTITII						
TOTAL CAPITOL 2		19,795.60	4,000.00	3,761.16	23,556.76	4,760.00
CAPITOLUL 3						
CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA						
3.1	Studii	70,000.00	14,144.56	13,300.00	83,300.00	16,832.02
3.1.1	Studii de teren	25,000.00	5,051.63	4,750.00	29,750.00	6,011.44
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	25,000.00	5,051.63	4,750.00	29,750.00	6,011.44
3.1.3	Alte studii specifice	20,000.00	4,041.30	3,800.00	23,800.00	4,809.15
3.2	Documentații-suport și cheLTUIELI pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	10,000.00	2,020.65	1,900.00	11,900.00	2,404.57
3.3	Expertizare tehnică	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	25,000.00	5,051.63	4,750.00	29,750.00	6,011.44
3.5	Proiectare	1,501,774.52	303,456.23	285,337.16	1,787,111.68	361,112.91
3.5.1	Temă de proiectare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	110,000.00	22,227.16	20,900.00	130,900.00	26,450.32
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor	432,996.52	87,493.49	82,269.34	515,265.86	104,117.25
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	30,928.32	6,249.53	5,876.38	36,804.70	7,436.95
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	927,849.68	187,486.04	176,291.44	1,104,141.12	223,108.39
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	10,000.00	2,020.65	1,900.00	11,900.00	2,404.57
3.7	Consultanță	397,649.86	80,351.16	75,553.47	315,468.90	63,745.26
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	265,099.91	53,567.44	50,368.98	315,468.90	63,745.26
3.7.2	Auditul financiar	132,549.95	26,783.72	25,184.49	167,734.45	31,872.63
3.8	Asistență tehnică	596,474.79	120,526.74	113,330.21	709,805.00	143,426.82
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	154,641.61	31,247.67	29,381.91	184,023.52	37,184.73
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	77,320.81	15,623.84	14,690.95	92,011.76	18,592.37
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	77,320.81	15,623.84	14,690.95	92,011.76	18,592.37
3.8.2	Dirigenție de șantier	441,833.18	89,279.07	83,948.30	525,781.49	106,242.09
TOTAL CAPITOL 3		2,610,899.18	527,571.62	496,070.84	2,949,235.58	595,937.60
CAPITOLUL 4						
CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA						
4.1	Construcții și instalații	21,580,301.90	4,360,625.98	4,100,257.36	25,680,559.26	5,189,144.91
4.2	Montaj utilaje tehnologice	39,955.50	8,073.61	7,591.55	47,547.05	9,607.60
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj	133,185.00	26,912.04	25,305.15	158,490.15	32,025.33
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	17,512,820.39	3,538,729.90	3,327,435.87	20,840,256.26	4,211,088.58
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		39,266,262.79	7,934,341.53	7,460,589.93	46,726,852.71	9,441,866.42

CAPITOLUL 5 ALTE CHELTUIELI						
5.1	Organizare de santier	431,606.04	87,212.52	82,005.15	513,611.19	103,782.90
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	431,606.04	87,212.52	82,005.15	513,611.19	103,782.90
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	463,924.83	93,743.02	0.00	463,924.83	93,743.02
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	110,458.30	22,319.77	0.00	110,458.30	22,319.77
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	22,091.66	4,463.95	0.00	22,091.66	4,463.95
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	110,458.30	22,319.77	0.00	110,458.30	22,319.77
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	220,916.59	44,639.53	41,974.15	262,890.74	53,121.05
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3,990,253.32	806,290.96	758,148.13	4,748,401.45	959,486.24
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00	2,020.65	1,900.00	11,900.00	2,404.57
TOTAL CAPITOL 5		4,895,784.18	989,267.14	842,053.28	5,737,837.46	1,159,416.73
CAPITOLUL 6 CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE						
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice și teste	50,000.00	10,103.26	9,500.00	59,500.00	12,022.87
TOTAL CAPITOL 6		50,000.00	10,103.26	9,500.00	59,500.00	12,022.87
TOTAL GENERAL		46,862,741.75	9,469,324.85	8,815,775.22	55,678,516.97	11,250,885.40
Din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		22,091,659.04	4,463,953.41	4,197,415.23	26,289,074.26	5,312,104.56

Data:

Intocmit,
Arh. Ion Serban Patrulius

Beneficiar,



Anexa la Hotărârea nr...../2022
cuprinde un număr de 4 pagini

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ” Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci”

Terenul studiat în cadrul proiectului complex ” Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci”, se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci si folosinta actuala este de teren arabil/pasune, conform C.F.nr. 344517.

Opțiunea tehnico-economică recomandată de proiectant este scenariul 3, propune amenajarea unei Paduri-parc, ce va raspunde nevoii de recreere in aer liber a locuitorilor din zona, respectiv ce va dezvolta rețeaua de zone verzi din cadrul orasului.

Proiectul „ PADURE-PARC” in cartierul Borhanci include mai multe tipuri de zone ce vor fi tratate diferit in functie de destinatia lor si relatia cu celelalte obiecte arhitecturale cuprinse in proiectul complex si in functie de cerintele temei cadru. Astfel, se contureaza 4 zone dupa cum urmeaza:

- **Zona 1: Padure-Parc (lot 1 si lot 10)**
Suprafata teren lot 1 = 439840,8 mp
Suprafata teren lot 10 = 15006,20 mp
- **Zona 2: Gradina / Parc Tematic (lot 17)**
Suprafata teren lot 17 = 36300,60 mp
- **Zona 3: Traseu dirt-bike (lot 16)**
Suprafata teren lot 16 = 11787,20 mp
- **Zona 4: Gradina/parc (lot 12)**
Suprafata teren lot 12 = 6006,40 mp
Suprafata teren totala Padure-parc =508 941,20 mp

In cele 4 zone (5 loturi) se propun urmatoarele interventii:

- Sistem de alei pietonale, platforme si intrari in aceste zone; configurate astfel incat sa existe o continuitate a traseelor dintr-o zona in alta;
- Sistem de iluminat public adaptat tipului de traseu propus;
- Sistem de irigatii, acolo unde este cazul;
- Plantarea de arbori, arbusti si plante decorative de diferite specii, dimensiuni si forme, care sa anime zona pe toata durata anului atat din punct de vedere al coloritului frunzelor, cat si din punct de vedere al mireasmelor; acestea difera in functie de tematica zonei;
- Se va realiza punctual mobilier urban (banci, cosuri de gunoi, cismele, rasteluri de biciclete, panouri informative);
- Amenajari hidrotehnice, acolo unde este cazul;

De asemenea zonele au fost gandite astfel incat sa existe posibilitatea de a fi incadrate pe viitor in fondul forestier dupa cum urmeaza: lotul 1, lotul 12 si lotul 16 integral iar din lotul 17 se va exlude zona de parcare din accesul 4 si din lotul 1 se va exlude zona dintre limita terenului si parcare si inclusiv parcare din accesul 1. Aceasta situatie implica anumite restrictii in ceea ce

priveste solutia de amenajare peisagera (tipul de alei, iluminat) si tipul de activitati ce se pot desfasura in zona. Astfel, traseele si mobilierul urban propuse vor fi realizate si respectiv alese astfel incat sa se integreze in cadrul natural, prin utilizarea de materiale naturale, prietenoase cu mediul.

Conform devizului general, întocmit de către Asociera SC DAEDALUS PROIECT SRL – UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" (Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza si Consulting) - SC PATRULIUS SI ASOCIATII SRL , pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” :

**VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI este: 46.862.741,75 lei fără T.V.A.
55.678.516,97 lei cu T.V.A.**

**din care C+M 22.091.659,04 lei fără T.V.A.
26.289.074,26 lei cu T.V.A.**

Durata de realizare a investiției este de 39 luni din care durata de realizare a lucrărilor de construcții este de 24 luni.

Finanțarea investiției: bugetul local și alte surse legal constituite conform legii.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „ PADURE-PARC ” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” .

**PRIMAR,
Emil Boc**



RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci”

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 603889/1/29.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici) pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” ;

Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Direcția Economică precizează următoarele:

Terenul propus spre studiu face parte din cartierul Borhanci, cartier situat in sud-estul intravilanului municipiului Cluj-Napoca. Pe fondul reparcelarii din ultimii ani a terenurilor agricole, zona studiata a prezentat o dezvoltare imobiliara semnificativa, dar **dezechilibrata in ceea ce priveste infrastructura educationala publica si elementele urbane de integrare.**

Borhanciul este unul dintre cartierele nou conturate ale municipiului Cluj-Napoca, care s-a dezvoltat in ultimii ani de-a lungul strazii Borhanciului, prin construirea de locuinte colective si semicolective, pe terenuri aflate in proprietate privata. Din punct de vedere al accesibilitatii, strada Borhanciului este singura legatura directa intre oras si acest cartier. Din acest motiv, strada a devenit o artera deosebit de aglomerata mai ales la orele de varf. De asemenea, din strada Gheorgheni, in prezent neasfaltata, aflata in vecinatatea terenului studiat se poate accesa zona centrala a orasului. De-a lungul acestei strazi s-au realizat locuinte, dar in regim mult mai putin dens decat pe strada Borhanciului, fiind vorba, in special, de locuinte individuale, realizate sporadic pe parcele cu caracter agricol.

Astfel, terenul de la numarul cadastral 344517 în suprafață de 715.516 mp propus pentru dezvoltare pe str. Borhanciului s-a identificat ca fiind pretabil pentru a fi dezvoltate infrastructurile educationale, sportive si rutiere si amenajarea unei **paduri-parc** care sa deserveasca cartierul Borhanci.

În iulie 2021, U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca a semnat contractul de achiziție publică nr.435345 din 27.07.2021 cu **Asocierea SC DAEDALUS PROIECT SRL – UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" (Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza si Consulting) - SC PATRULIUS SI ASOCIATII SRL** in vederea elaborarii studiului de fezabilitate - „PADURE-PARC”, care va sta la baza realizării acestui obiectiv. Terenul studiat in cadrul proiectului complex din care face parte si proiectul ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” , se afla in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Borhanci si folosinta actuala este de teren arabil/pasune.

Astfel se propune amenajarea unei Paduri-parc, ce va raspunde nevoii de recreere in aer liber a locuitorilor din zona, respectiv ce va dezvolta rețeaua de zone verzi din cadrul orasului. Scenariile propuse se axeaza pe stadiul de maturitate al pomilor utilizati in momentul implementarii solutiei de impadurire.

Scurtă prezentare a opțiunilor tehnico-economice propuse pentru realizarea obiectivului de

investiții „PADURE-PARC”:

Scenariul 1 - Alternativa nula: reprezentand situatia in care NU se realizeaza proiectul.

Scenariul 2 - Alternativa minima: reprezentand situatia in care se va realiza schema de impadurire cu pomi avand inaltimea mai mica de 4 metri.

Scenariul 3 - Alternativa moderata reprezentand situatia in care se va realiza schema de impadurire cu pomi avand atat inaltimea mai mica de 4 metri dar si mai mare 4 metri. Puietii de 4 metri vor fi plantati pe aleile principale (Alee perimetrala Sud, Alee Perimetrala Est si Aleea 01) si pe Traseul Mountain Bike.

Scenariul 4 - Alternativa maxima: reprezentand situatia in care se va realiza schema de impadurire cu pomi avand inaltimea mai mare de 4 metri.

În concluzie, în urma tuturor acestor analize de opțiuni (scenarii), din punct de vedere tehnic și economic, **opțiunea tehnico-economică optimă recomandată (scenariul cel mai fezabil) este scenariul 3.**

La alegerea acestei solutii constructive s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

1. Relevanta pentru investitor (gradul de adecvare a obiectivelor proiectului cu strategia si obiectivele)

Investitorul doreste adecvarea proiectului la standardele preconizate de dezvoltare urbana durabila si de asigurare pentru cetateni a unor conditii de viata bune.

2. Relevanta urbanistica (gradul de integrare a investitiei/construcției in planul de urbanism)
Integrarea investitiei in prevederile proiectelor de urbanism aprobate pentru zona este de maxima importanta.

3. Relevanța tehnica (adecvarea echipamentelor la obiective);

Din punct de vedere tehnic, realizarea investitiei este perfect posibila in toate variantele, nu sunt necesare modificari de amploare ale terenului (se vor propune ziduri de sprijin acolo unde este cazul), nu sunt necesare investitii de viabilizare, nu sunt necesare eforturi financiare suplimentare pentru crearea cadrului necesar investitiei, nu sunt necesare devieri sau relocari de retele de utilitati urbane. Terenul este liber, neutilizat, nu exista elemente construite care ar ingreuna realizarea investitiei.

4. Relevanta financiara (masura in care proiectul se autosustine din punct de vedere financiar);

Proiectul se va autosustine financiar prin faptul ca nu va necesita cheltuieli de functionare, in afara unui consum redus de utilitati (apa pentru irigatii si curent pentru stalpii de iluminat). Aceste cheltuieli vor fi sustinute de catre beneficiar.

5. Relevanta sociala (masura in care proiectul promoveaza echitatea si oportunitatile egale);
Cel mai important rezultat al implementarii proiectului, in afara realizarii unui cadru urban amenajat la nivel corespunzator vietii urbane moderne, este, cu siguranta, rezultatul social.

Interventia incurajeaza un stil de viata sanatos si activ, prin crearea unui parc in cartierul Borhanci, dand ocazia locuitorilor din proximitate sa-si petreaca timpul liber intr-un spatiu urban de calitate. De asemenea, interventia creste calitatea vietii locuitorilor prin crearea de spatii verzi si spatii de recreere, spatii de care cartierul duce lipsa in prezent.

6. Relevanța ecologica (impactul proiectului asupra mediului);

Impactul pozitiv asupra mediului provine din faptul ca proiectul genereaza un nou pol verde la nivelul orasului si un spatiu verde amenajat de amploare pentru cartierul Borhanci. Amenajarea proiectului Padurii-parc presupune crearea unui nou ecosistem, ce in timp, va duce la marirea biodiversitatii din zona. Totodata incurajeaza mersul pe jos si cu bicicleta, in timp ce contribuie la scaderea poluarii generate de traficul auto din zona.

7. Relevanta legala.

Proprietarul terenului este investitorul, documentatiile de urbanism aprobate permit realizarea investitiei.

Proiectul „PADURE-PARC” include mai multe tipuri de zone ce vor fi tratate diferit in functie de destinatia lor si relatia cu celelalte obiecte arhitecturale cuprinse in proiectul complex si in functie de cerintele temei cadru. Astfel, se contureaza 4 zone dupa cum urmeaza:

- **Zona 1: Padure-Parc (lot 1 si lot 10)**

Suprafata teren lot 1 = 439840,8 mp

Suprafata teren lot 10 = 15006,20 mp

- **Zona 2: Gradina / Parc Tematic (lot 17)**

Suprafata teren lot 17 = 36300,60 mp

- **Zona 3: Traseu dirt-bike (lot 16)**

Suprafata teren lot 16 = 11787,20 mp

- **Zona 4: Gradina/parc (lot 12)**

Suprafata teren lot 12 = 6006,40 mp

Suprafata teren totala Padure-parc =508 941,20 mp

In cele 4 zone (5 loturi) se propun urmatoarele interventii:

- Sistem de alei pietonale, platforme si intrari in aceste zone; configurate astfel incat sa existe o continuitate a traseelor dintr-o zona in alta;
- Sistem de iluminat public adaptat tipului de traseu propus;
- Sistem de irigatii, acolo unde este cazul ;
- Plantarea de arbori, arbusti si plante decorative de diferite specii, dimensiuni si forme, care sa anime zona pe toata durata anului atat din punct de vedere al coloritului frunzelor, cat si din punct de vedere al mireasmelor; acestea difera in functie de tematica zonei;
- Se va realiza punctual mobilier urban (banci, cosuri de gunoi, cismele, rasteluri de biciclete, panouri informative);
- Amenajari hidrotehnice, acolo unde este cazul;

De asemenea zonele au fost gandite astfel incat sa existe posibilitatea de a fi incadrate pe viitor in fondul forestier dupa cum urmeaza: lotul 1, lotul 12 si lotul 16 integral iar din lotul 17 se va exclude zona de parcare din accesul 4 si din lotul 1 se va exclude zona dintre limita terenului si parcare si inclusiv parcare din accesul 1. Aceasta situatie implica anumite restrictii in ceea ce priveste solutia de amenajare peisajera (tipul de alei, iluminat) si tipul de activitati ce se pot desfasura in zona. Astfel, traseele si mobilierul urban propuse vor fi realizate si respectiv alese astfel incat sa se integreze in cadrul natural, prin utilizarea de materiale naturale, prietenoase cu mediul.

Analizând cele menționate mai sus, propunem spre aprobare scenariul 3, conform recomandărilor studiului de fezabilitate întocmit de proiectant și a justificării acestuia.

Pe baza studiului de fezabilitate întocmit, s-a stabilit că s-au respectat cerințele notei conceptuale, ale temei de proiectare și ale caietului de sarcini.

Conform devizului general, întocmit de către **Asocierea SC DAEDALUS PROIECT SRL – UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" (Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza si Consulting) - SC PATRULIUS SI ASOCIATII SRL**, pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci” :

**VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI este: 46.862.741,75 lei fără T.V.A.
55.678.516,97 lei cu T.V.A.**

**din care C+M 22.091.659,04 lei fără T.V.A.
26.289.074,26 lei cu T.V.A.**

Durata de realizare a investiției este de 39 luni din care durata de realizare a lucrărilor de construcții este de 24 luni.

Finanțarea investiției: bugetul local și alte surse legal constituite conform legii.

Studiul de fezabilitate întocmit de către **Asocierea SC DAEDALUS PROIECT SRL – UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" (Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza si Consulting) - SC PATRULIUS SI ASOCIATII SRL**. a fost

elaborat, în conformitate cu conținutul cadru din Anexa 4 din Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice și conține toate avizele prevăzute de lege inclusiv avizul nr. 105/22.06.2022 al Arhitectului șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

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, sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale :

-art. 5 din H.G. nr. 907/2016: „(1) Documentațiile tehnico-economice se elaborează pe faze de proiectare, astfel:

a) în cazul obiectivelor noi de investiții:

(i) studiu de fezabilitate, după caz;

(ii) studiu de fezabilitate;

(iii) proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;

(iv) proiect tehnic de execuție;

b) în cazul intervențiilor la construcții existente:

(i) documentație de avizare a lucrărilor de intervenții;

(ii) proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;

(iii) proiect tehnic de execuție;

c) în cazul obiectivelor mixte de investiții:

(i) studiu de fezabilitate, după caz;

(ii) studiu de fezabilitate, completat cu elementele specifice din documentația de avizare a lucrărilor de intervenții;

(iii) proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;

(iv) proiect tehnic de execuție.

(2) Elaborarea studiului de fezabilitate, după caz, a studiului de fezabilitate ori a documentației de avizare a lucrărilor de intervenții este condiționată de aprobarea prealabilă de către beneficiarul investiției a notei conceptuale și a temei de proiectare, prevăzute la art. 3 și 4.

(3) Documentațiile tehnico-economice prevăzute la alin. (1) se elaborează de către operatori economici sau persoane fizice autorizate care prestează servicii de proiectare în domeniu.

(4) Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico-economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor.”

-art. 7 din H.G. nr. 907/2016: „(1) Studiul de fezabilitate este documentația tehnico-economică prin care proiectantul, fără a se limita la datele și informațiile cuprinse în nota conceptuală și în tema de proiectare și, după caz, în studiul de fezabilitate, analizează, fundamentează și propune minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice diferite, recomandând, justificat și documentat, scenariul/opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă) pentru realizarea obiectivului de investiții.

(2) Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă) potrivit alin. (1), cuprinde:

a) soluția tehnică;

b) principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții;

c) certificatul de urbanism, avizele conforme pentru asigurarea utilităților, precum și avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții;

d) strategia de implementare, exploatare/operare și de întreținere a investiției.

(3) În cazul obiectivelor de investiții a căror funcționare implică procese tehnologice specifice, componenta tehnologică a soluției tehnice poate fi definitivată ori adaptată tehnologiilor adecvate aplicabile pentru realizarea obiectivului de investiții, la faza de proiectare - proiect tehnic de execuție, în condițiile art. 12 alin. (1).

(4) Indicatorii tehnico-economici prevăzuți la alin. (2) lit. b) cuprind:

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) Pentru indicatorii tehnico-economici prevăzuți la alin. (4) lit. c), proiectantul indică, în cadrul studiului de fezabilitate, valorile admisibile și intervalele în care se pot încadra acestea, în funcție de

specificul obiectivului de investiții și în conformitate cu normele și reglementările tehnice în vigoare.

(6) În situația în care, după aprobarea indicatorilor tehnico-economici, apar schimbări care determină modificarea în plus a valorilor maximele și/sau modificarea în minus a valorilor minimele ale indicatorilor tehnico-economici aprobați ori depășirea intervalelor prevăzute la alin. (5), sunt necesare refacerea corespunzătoare a documentației tehnico-economice aprobate și reluarea procedurii de aprobare a noilor indicatori, cu excepția situațiilor de actualizare a acestora prevăzute în Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Studiul de fezabilitate se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Conținutul-cadru al studiului de fezabilitate este prevăzut în anexa nr. 4.

- art.10 alin. (1)-(3) din H.G. nr. 907/2016 „(1) Devizul general este partea componentă a studiului de fezabilitate sau a documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, prin care se stabilește valoarea totală estimativă, exprimată în lei, a cheltuielilor necesare realizării unui obiectiv de investiții.

(2) Devizul general se structurează pe capitole și subcapitole de cheltuieli. În cadrul fiecărui capitol/subcapitol de cheltuieli se înscriu cheltuielile estimate aferente realizării obiectului/obiectelor de investiție din cadrul obiectivului de investiții.

(3) Devizul pe obiect stabilește valoarea estimativă a obiectului din cadrul obiectivului de investiții și se obține prin însumarea valorilor categoriilor de lucrări ce compun obiectul.”

-art. 44 alin.(1) din Legea nr. 273/2006 „,Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative”

-art. 129 al (2) lit b) din O.U.G. nr.57/2019: „atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului” și alin. (4) lit. d) „aprobă, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii”

Din punct de vedere economic, raportat la art. 44 alin.(1) din Legea nr. 273/2006 : „,Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative”, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natura economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului local.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 aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „PADURE-PARC” din cadrul proiectului complex ”Dezvoltare infrastructură educațională (Hub educațional) și de sănătate (Unitate de Sănătate-Centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (Bazin de înot, Bază sportivă) și Pădure-Parc în cadrul cartierului Borhanci”, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

**DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
VIRGIL PORUȚIU**

**ȘEF SERVICIU
CLAUDIU IELCIU**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ALINA RUS**

**Inspector,
Rodica Retegan**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

01.07.2022