

1-11 pag.

57/7.07.2022

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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 „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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. 603854/1/29.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604750/445/29.06.2022 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 „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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 2** din studiul de Fezabilitate înregistrat sub nr. 577807 din 15.06.2022;

Văzând avizul nr. 106/22.06.2022 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 „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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 2, 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

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

„LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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: 41.690.407,92 lei fără T.V.A.  
49.494.924,73 lei cu T.V.A.**

**din care C+M 29.238.272,05 lei fără T.V.A  
34.793.543,74 lei cu T.V.A.**

Durata de realizare a investiției este de 42 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 2, în care se va realiza construcția liceului pe o structură din cadre de beton armat cu planșee de beton armat iar sala de sport va avea terasa necirculabilă.

**CORP 1 – LICEU**

- Suprafața construită la sol: 1456,58 mp
- Suprafața construită desfășurată: 4.056,31 mp
- Suprafața utilă interioară totală: 3.244,00 mp
- Regim de înălțime: Parter+2 Etaje
- Volum construit : aprox. 16.580,25 mc construiți (12.686,60 mc utili)
- 12 săli de clasă, 3 laboratoare, 6 cabinete limbi străine, 9 cabinete profesori, 6 birouri, un cabinet medical, 8 spații depozitare, 12 grupuri sanitare, o bibliotecă, o sală multifuncțională ( capacitate 132 elevi);

**CORP 2 – SALA DE SPORT**


- Suprafața construită la sol: 1.431,93 mp
- Suprafața construită desfășurată: 1.764,19 mp
- Suprafața utilă interioară totală: 1.411,20 mp
- Regim de înălțime: Parter
- Volum construit : 13.603,33 mc construiți (11.588,72 mc utili)
- sală de sport (45,05 m x 31,70m), gradene ( 195 locuri), 9 grupuri sanitare, 6 vestiare, spațiu de depozitare;

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**



**Consilier,  
Voichița Cosma**





**BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**
**DEVIZ GENERAL**

al obiectivului de investiții:

SF NR. 4 - LICEU în cadrul proiectului

 "DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCATIONAL) ȘI DE SANATATE  
 (UNITATE DE SANATATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA SPORTIVĂ (BAZIN DE ÎNOT,  
 BAZA SPORTIVĂ) ȘI PADURE-PARC ÎN CADRUL CARTIERULUI BORHANCI"

**SCENARIUL 2 - VARIANTA RECOMANDATA**

In lei / euro la cursul BNR lei/euro din data de 14.01.2022						1 euro = 4,9489	
NR. CRT.	DENUMIREA CAPITOLELOR ȘI 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	
<b>CAPITOLUL 1</b>							
<b>CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA ȘI AMENAJAREA TERENULUI</b>							
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	Cheletuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>TOTAL CAPITOL 1</b>		<b>20,000.00</b>	<b>4,041.30</b>	<b>3,800.00</b>	<b>23,800.00</b>	<b>4,809.15</b>	
<b>CAPITOLUL 2</b>							
<b>CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI DE INVESTITII</b>							
<b>TOTAL CAPITOL 2</b>		<b>34,642.30</b>	<b>7,000.00</b>	<b>6,582.04</b>	<b>41,224.34</b>	<b>8,330.00</b>	
<b>CAPITOLUL 3</b>							
<b>CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE ȘI ASISTENȚA TEHNICĂ</b>							
3.1	Studii	30,000.00	6,061.95	5,700.00	35,700.00	7,213.72	
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	5,000.00	1,010.33	950.00	5,950.00	1,202.29	
3.1.3	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Documentații-suport și cheletuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații							
3.2	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	50,000.00	10,103.26	9,500.00	59,500.00	12,022.87	
3.5	Proiectare	1,842,011.14	372,206.17	349,982.12	2,191,993.26	442,925.35	
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	137,400.00	27,763.75	26,106.00	163,506.00	33,038.86	
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor	573,070.13	115,797.48	108,883.33	681,953.46	137,799.00	
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	40,933.58	8,271.25	7,777.38	48,710.96	9,842.79	
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	1,090,607.43	220,373.70	207,215.41	1,297,822.84	262,244.71	
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	10,000.00	2,020.65	1,900.00	11,900.00	2,404.57	
3.7	Consultanță	526,288.90	106,344.62	99,994.89	417,522.53	84,366.73	
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	350,859.26	70,896.41	66,663.26	417,522.53	84,366.73	
3.7.2	Auditul financiar	175,429.63	35,448.21	33,331.63	208,761.26	42,183.37	
3.8	Asistență tehnică	789,433.35	159,516.93	149,992.34	939,425.68	189,825.15	
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	204,667.90	41,356.24	38,886.90	243,554.81	49,213.93	
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	102,333.95	20,678.12	19,443.45	121,777.40	24,606.96	
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	102,333.95	20,678.12	19,443.45	121,777.40	24,606.96	
3.8.2	Dirigenție de șantier	584,765.44	118,160.69	111,105.43	695,870.87	140,611.22	
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>3,257,733.38</b>	<b>658,274.24</b>	<b>618,969.34</b>	<b>3,667,941.47</b>	<b>741,162.98</b>	
<b>CAPITOLUL 4</b>							
<b>CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚIA DE BAZA</b>							
4.1	Construcții și instalații	27,941,468.24	5,645,995.72	5,308,878.97	33,250,347.21	6,718,734.91	
4.2	Montaj utilaje tehnologice	543,624.80	109,847.60	103,288.71	646,913.51	130,718.65	
Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj							
4.3		2,523,798.80	509,971.67	479,521.77	3,003,320.57	606,866.29	
Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesita montaj si echipamente de transport							
4.4		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.5	Dotări	2,365,175.67	477,919.47	449,383.38	2,814,559.05	568,724.17	
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>33,374,067.52</b>	<b>6,743,734.47</b>	<b>6,341,072.83</b>	<b>39,715,140.34</b>	<b>8,025,044.02</b>	

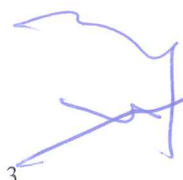
<b>CAPITOLUL 5</b>					
<b>ALTE CHELTUIELI</b>					
5.1 Organizare de santier	698,536.71	141,149.89	132,721.97	831,258.68	167,968.37
5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de santier	698,536.71	141,149.89	132,721.97	831,258.68	167,968.37
5.1.2. Cheltuieli conexe organizării santierului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2 Comisioane, cote, taxe, costul creditului	614,003.70	124,068.72	0.00	614,003.70	124,068.72
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	146,191.36	29,540.17	0.00	146,191.36	29,540.17
5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul staturii în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	29,238.27	5,908.03	0.00	29,238.27	5,908.03
5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	146,191.36	29,540.17	0.00	146,191.36	29,540.17
5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	292,382.72	59,080.35	55,552.72	347,935.44	70,305.61
5.3 Cheltuieli diverse și neprevăzute	3,421,814.32	691,429.27	650,144.72	4,071,959.04	822,800.83
5.4 Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00	2,020.65	1,900.00	11,900.00	2,404.57
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>	<b>4,744,354.72</b>	<b>958,668.53</b>	<b>784,766.69</b>	<b>5,529,121.42</b>	<b>1,117,242.50</b>
<b>CAPITOLUL 6</b>					
<b>CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE</b>					
6.1 Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2 Probe tehnologice și teste	259,610.00	52,458.12	49,325.90	308,935.90	62,425.17
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>	<b>259,610.00</b>	<b>52,458.12</b>	<b>49,325.90</b>	<b>308,935.90</b>	<b>62,425.17</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>41,690,407.92</b>	<b>8,371,718.55</b>	<b>7,804,516.81</b>	<b>49,494,924.73</b>	<b>10,001,197.18</b>
Din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	29,238,272.05	5,908,034.52	5,555,271.70	34,793,543.74	7,030,561.08

Data:

 Intocmit,  
 Arh. Ion Serban Patrulius

Beneficiar,




 Anexa la Hotărârea nr...../2022  
 cuprinde un număr de 3 pagini  
 3



## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „ **LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI** ” 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” din care face parte și proiectul „**LICEU ȘI SALA DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI**”, se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci și folosința actuală este de teren arabil / pasune, conform C.F.nr. 344517.

Opțiunea tehnico-economică recomandată de proiectant este scenariul 2, în care se va realiza construcția liceului pe o structură din cadre de beton armat cu planșee de beton armat iar sala de sport va avea terasa necirculabilă.

Tipologia aleasă pentru **clădirea liceului** este una liniară de tip “bara”, care permite astfel recuperarea unui teren dificil din punct de vedere urbanistic, rezultat din poziționarea centrală pe varful dealului a unei construcții edilitare existente. Curtea liceului este delimitată spre sud de sala de sport de dimensiuni generoase, capabilă să găzduiască competiții de handbal între licee.

În plan, liceul este dezvoltat de-a lungul unei circulații orizontale centrale. Clasele sunt amplasate spre sud, în timp ce laboratoarele și alte spații sunt amplasate spre nord. Latura nordică prezintă o densitate mai redusă de spații, pentru a genera alveole care permit luminarea și ventilarea naturală a coridorului central. Etajul doi este prevăzut cu terase ample, care oferă o alternativă la curtea școlii pentru pauzele mai scurte. Capetele “barei” sunt tratate diferentiat: spre vest, intrarea principală este organizată printr-un windfang amplu pe două nivele, în care este amplasată și scara principală, prin care se accede la sala de festivități; spre est sunt poziționate laboratoarele, cantina și biblioteca dispuse pe două nivele.

**Sala de sport** este adaptată la topografia sitului fiind parțial îngropată pe latura vestică. Aceasta este orientată paralel cu limita vestică a terenului în pantă, la sud față de clădirea liceului. Terenul de sport este amplasat pe latura vestică, iar funcțiunile secundare, vestiare, grupuri sanitare, depozitare, scara, sunt amplasate pe latura estică, accesibile din exterior, de la cota terenului. Structura acestuia va fi realizată cu stalpi de beton armat și grinzi metalice, iar acoperirea este de tip terasă verde - necirculabilă. Grădenele vor avea o structură metalică.

Conform devizului general, întocmit de către Asocieria SC DAEDALUS PROIECT SRL – UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM "ION MINCU" (Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting) - SC PATRULIUS ȘI ASOCIAȚII SRL, pentru obiectivul de investiții „ **LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI** ” 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: 41.430.797,92 lei fără T.V.A.  
49.302.649,52 lei cu T.V.A.**

**din care C+M            29.238.272,05 lei fără T.V.A.  
34.793.543,74 lei cu T.V.A.**

Durata de realizare a investiției este de 42 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 „**LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI**” 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**





DIRECȚIA TEHNICĂ  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
SERVICIUL INVESTIȚII  
Nr. 604750/445/ 29.06.2022

### RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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. 603854/1 din data de 29.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca,

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici) pentru obiectivul de investiții „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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 în sud-estul intravilanului municipiului Cluj-Napoca. Pe fondul reparcelării din ultimii ani a terenurilor agricole, zona studiată a prezentat o dezvoltare imobiliară semnificativă, dar **dezechilibrată în ceea ce privește infrastructura educațională publică și elementele urbane de integrare.**

Borhanciul este unul dintre cartierele nou conturate ale municipiului Cluj-Napoca, care s-a dezvoltat în ultimii ani de-a lungul strazii Borhanciului, prin construirea de locuințe colective și semicolective, pe terenuri aflate în proprietate privată. Din punct de vedere al accesibilității, strada Borhanciului este singura legătură directă între oraș și acest cartier. Din acest motiv, strada a devenit o arteră deosebit de aglomerată mai ales la orele de varf. De asemenea, din strada Gheorgheni, în prezent neasfaltată, aflată în vecinătatea terenului studiat se poate accesa zona centrală a orașului. De-a lungul acestei strazi s-au realizat locuințe, dar în regim mult mai puțin dens decât pe strada Borhanciului, fiind vorba, în special, de locuințe individuale, realizate sporadic pe parcele cu caracter agricol.

Astfel, terenul de la numărul 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 educaționale**, sportive și rutiere și amenajarea unei păduri-parc care să deservească 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 și Consulting) - SC PATRULIUS SI ASOCIATII SRL** în vederea elaborării studiului de fezabilitate - **LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI**, care va sta la baza realizării acestui obiectiv. Terenul studiat în cadrul proiectului complex din care face parte și proiectul „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI”, se afla în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci și folosința actuală este de teren arabil / pasune.

Scurtă prezentare a opțiunilor tehnico-economice propuse pentru realizarea obiectivului de investiții „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI”.

În toate scenariile, lucrările pentru proiectul intitulat „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” constau în realizarea a două corpuri de clădire – unul cu funcțiunea



de liceu, al doilea cu funcțiunea de **sala de sport**.

**Diferențele dintre cele 4 scenarii** solicitate prin tema cadru vor fi date de **rezolvarea structurală propusă pentru sala de sport**.

**Scenariul 1 - Alternativa nula:** reprezentând situația în care NU se realizează proiectul

**Scenariul 2 - Alternativa minimă:** se va realiza construcția liceului având structura din cadre de beton armat cu planșee de beton armat iar sala de sport având terasa necirculabilă.

**Scenariul 3 - Alternativa moderată:** se va realiza construcția liceului având structura din cadre de beton armat cu planșee de beton armat iar sala de sport având terasa circulabilă și structura planșeului din grinzi metalice.

**Scenariul 4 - Alternativa maximă:** se va realiza construcția liceului având structura din cadre de beton armat cu planșee de beton armat iar sala de sport având terasa circulabilă și structura planșeului din grinzi de beton armat.

**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 2, cea în care, se va realiza construcția liceului pe o structură din cadre de beton armat cu planșee de beton armat iar sala de sport va avea terasa necirculabilă.**

La alegerea acestei soluții constructive s-au avut în vedere următoarele:

- utilizarea eficientă a sitului, dimensiunile generoase ale terenului permițând amenajarea unor spații exterioare variate: zone de stat pentru elevi și o zonă dedicată activităților sportive prin amplasarea unui teren de sport la nivelul solului.
- accesibilitatea sporită la toate tipurile de activități de exterior
- promovarea unui mediu de viață sănătos, activ, unde se încurajează socializarea între elevii din diferite clase, prin desfășurarea tuturor activităților de exterior în același spațiu
- Amplasarea terenului de sport la nivelul solului permite o întreținere mai ușoară a acestuia

## **CORP 1 – LICEUL**

Tipologia aleasă este una liniară de tip “bara”, care permite astfel recuperarea unui teren dificil din punct de vedere urbanistic, rezultat din poziționarea centrală pe vârful dealului a unei construcții edilitare existente.

**Dimensiunile maxime** în plan sunt de 93.30 m x 19.15m. Construcția va avea regimul de înălțime parter plus două etaje.

- Suprafața construită la sol: 1456.58 mp
- Suprafața construită desfășurată: 4056.31 mp
- Suprafața utilă interioară totală: 3244 mp
- Regim de înălțime: Parter+2 Etaje
- Înălțimea max. la atic: 11.50m
- Volum construit : aprox. 16 580.25 mc construiți (12 686.76 mc utili)

**Funcțiunile** amplasate în clădire sunt următoarele :

**Parter:** patru săli de clasă pentru 30 elevi, două cabinete pentru limbi străine pentru 16 elevi, laborator pentru 30 elevi, anexa și cabinet profesori cu acces din laborator, bufet și bucatărie/ depozitare, birou director, secretariat, birou director adjunct, arhiva, cabinet medical, cabinet profesori, grupuri sanitare elevi, circulație, casa scării pentru cele două scări închise de evacuare, spații tehnice: tablou electric, hidrofor, centrală termică.

**Etaj 1:** patru săli de clasă pentru 30 elevi, două cabinete pentru limbi străine pentru 16 elevi, laborator pentru 30 elevi, anexa și cabinet profesori cu acces din laborator, bibliotecă și depozit, cabinet psiholog, cabinet discuții, arhiva, cabinete profesori, cancelarie, oficiu profesori, vestiare și GS profesori, grupuri sanitare elevi, circulație, casa scării pentru cele două scări închise de evacuare, terasă.

**Etaj 2:** patru săli de clasă pentru 30 elevi, două cabinete pentru limbi străine pentru 16 elevi, laborator info pentru 30 elevi, anexa și cabinet profesori cu acces din laborator, suprafața bibliotecă și depozit, birou contabilitate, birou administrator, arhiva, cabinete profesori, sala



multifunctionala pentru 132 persoane, grupuri sanitare elevi, circulatie, casa scarii pentru cele doua scari inchise de evacuare, terase.

## **CORP 2 – SALA DE SPORT**

Sala de sport este orientata paralel cu limita vistica a terenului in panta, la sud fata de cladirea liceului si este partial ingropata pe latura vistica. Terenul de sport este amplasat pe latura vistica, iar functiunile secundare, vestiare, grupuri sanitare, depozitare, scara, sunt amplasate pe latura estica, accesibile din exterior, de la cota terenului.

Aceasta este o cladire parter cu inaltimea utila de 7,30 m (sub grinzile planseului). Forma in plan este dreptunghiulara, cu latimea de 31.7 m si lungimea de 45.05 m.

- Suprafata construita la sol: 1431.93 mp
- Suprafata construita desfasurata: 1764.19 mp
- Suprafata utila interioara totala: 1411.20 mp
- Regim de inaltime: Parter
- Inaltimea max. la atic: 10.50m
- Volum construit : 13 603.335 mc construiti (11 588.72 mc utili)

Functiunile amplasate in cladire sunt urmatoarele :

**Parter:** patru vestiare elevi impartite pe sexe, doua vestiare profesori, grup sanitar dizabilitati, grupuri sanitare public, depozitare, circulatie, scara, sala sport nivel competitional

**Etaj partial:** gradene pentru 195 persoane

Structura acesteia va fi realizata cu stalpi de b.a. si grinzi metalice, iar acoperirea este de tip terasa verde - necirculabila. Acoperirea este de tip terasa - acoperis verde, pe structura de stalpi de b.a. si grinzi metalice cu zabrele, cu inchidere de tipul panouri tabla cutata, termoizolatie, hidroizolatie EI 45. Gradenele vor avea o structura metalica.

Analizând cele menționate mai sus, propunem spre aprobare scenariul 2, 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 „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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: 41.690.407,92 lei fără T.V.A.  
49.494.924,73 lei cu T.V.A.**

**din care C+M            29.238.272,05 lei fără T.V.A  
34.793.543,74 lei cu T.V.A.**

Durata de realizare a investiției este de 42 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. 106/22.06.2022 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 maxime și/sau modificarea în minus a valorilor minime 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 documentatiei tehnice si a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „LICEU ȘI SALĂ DE SPORT ÎN CARTIERUL BORHANCI” 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

30.06.2022

Consilier,  
Voichița Cosma



DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

