

1-11 pag.

58/7.07.2022

Data \_\_\_\_\_

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „BAZIN DE ÎNOT IN 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 „BAZIN DE ÎNOT IN 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.603892/1/29.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604943/445/ 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 „BAZIN DE ÎNOT IN 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. 109 din 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 „BAZIN DE ÎNOT IN 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

Nr. \_\_\_\_\_

(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_\_ voturi)

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

„BAZIN DE ÎNOT 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: 113.526.180,83 lei fără T.V.A.**

**134.776.771,73 lei cu T.V.A.**

**dn care C+M 80.045.979,87 lei fără T.V.A**

**95.254.716,04 lei cu T.V.A.**

Durata de realizare a investiției este de 38 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 construirea bazinului de înot acoperit cu capacitate de 1000 de spectatori, un volum unitar ce cuprinde zone dedicate competițiilor sportive de natație ce includ: un bazin olimpic de înot, un bazin olimpic de sărituri, o zonă de gradene pentru spectatori, zone de agrement, un bazin de inițiere, saune, jacuzzi, vestiare și o zonă administrativă.

**BAZIN DE ÎNOT**

- Suprafața construită: 7.334 mp
- Suprafața construită desfașurată: 11.460 mp
- Suprafața utilă: 10.372,28 mp
- Regim de înălțime: Demisol+Parter+Etaj parțial
- Volum construit : aprox. 123.542 mc construiți
- număr total de spectatori: 1000
- 1 Recepție, 1 cafenea/ bar, 1 bazin începători, 2 piscine jacuzzi, 1 piscină sărituri, 1 piscină, 4 scări, 1 cameră observatori, 1 saună filandeză, 1 camera prim ajutor, 1 magazin, 17 grupuri sanitare, 7 camere pentru depozitare, 4 birouri, 1 garderobă, 1 gradenă 1000 persoane, 16 camere tehnice, 7 coridoare/holuri, 1 Foyer;

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,  
Monica Oneț**



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

al obiectivului de investiții:

**SF NR. 9 - BAZIN DE INOT - SCENARIUL 2 - VARIANTA RECOMANDATA**

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
<b>CAPITOLUL 1</b>						
<b>CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI 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	Cheletuieri 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>91.285,60</b>	<b>18.445,63</b>	<b>17.344,26</b>	<b>108.629,86</b>	<b>21.950,30</b>
<b>CAPITOLUL 3</b>						
<b>CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA</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
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	50.000,00	10.103,26	9.500,00	59.500,00	12.022,87
3,5	Proiectare	3.602.069,09	727.852,47	684.393,13	4.286.462,22	866.144,44
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	240.000,00	48.495,63	45.600,00	285.600,00	57.709,79
3,5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor	1.120.643,72	226.442,99	212.922,31	1.333.566,02	269.467,16
3,5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	80.045,98	16.174,50	15.208,74	95.254,72	19.247,65
3,5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	2.161.379,40	436.739,36	410.662,09	2.572.041,48	519.719,83
3,6	Organizarea procedurilor de achiziție	10.000,00	2.020,65	1.900,00	11.900,00	2.404,57
3,7	Consultanță	1.440.827,64	291.140,99	273.757,25	1.143.056,60	230.971,85
3,7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	960.551,76	194.093,99	182.504,83	1.143.056,60	230.971,85
3,7.2	Auditul financiar	480.275,88	97.047,00	91.252,42	571.528,30	115.485,93
3,8	Asistență tehnică	2.001.149,50	404.362,48	380.218,40	2.381.367,90	481.191,36
3,8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	400.229,90	80.872,50	76.043,68	476.273,58	96.238,27
3,8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	200.114,95	40.436,25	38.021,84	238.136,79	48.119,14
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	200.114,95	40.436,25	38.021,84	238.136,79	48.119,14
3,8.2	Dirigenție de șantier	1.600.919,60	323.489,99	304.174,72	1.905.094,32	384.953,08
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>7.144.046,23</b>	<b>1.443.562,45</b>	<b>1.357.368,78</b>	<b>7.929.886,73</b>	<b>1.602.353,40</b>
<b>CAPITOLUL 4</b>						
<b>CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA</b>						
4,1	Construcții și instalații	76.532.259,38	15.464.499,06	14.541.129,28	91.073.388,66	18.402.753,88
4,2	Montaj utilaje tehnologice	2.254.451,00	455.545,88	428.345,69	2.682.796,69	542.099,60
4,3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj	9.336.120,80	1.886.504,23	1.773.862,95	11.109.983,75	2.244.940,04
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	5.397.577,92	1.090.662,15	1.025.539,81	6.423.117,73	1.297.887,96
4,6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>93.520.409,10</b>	<b>18.897.211,32</b>	<b>17.768.877,73</b>	<b>111.289.286,83</b>	<b>22.487.681,47</b>

CAPITOLUL 5 ALTE CHELTUIELI						
5.1	Organizare de santier	1.147.983,89	231.967,49	218.116,94	1.366.100,83	276.041,31
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	1.147.983,89	231.967,49	218.116,94	1.366.100,83	276.041,31
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	1.680.965,58	339.664,49	0,00	1.680.965,58	339.664,49
	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	400.229,90	80.872,50	0,00	400.229,90	80.872,50
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	80.045,98	16.174,50	0,00	80.045,98	16.174,50
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	400.229,90	80.872,50	0,00	400.229,90	80.872,50
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	800.459,80	161.744,99	152.087,36	952.547,16	192.476,54
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	9.563.284,42	1.932.406,07	1.817.024,04	11.380.308,46	2.299.563,23
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>12.402.233,89</b>	<b>2.506.058,69</b>	<b>2.037.040,98</b>	<b>14.439.274,87</b>	<b>2.917.673,60</b>
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	348.206,00	70.360,28	66.159,14	414.365,14	83.728,74
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>		<b>348.206,00</b>	<b>70.360,28</b>	<b>66.159,14</b>	<b>414.365,14</b>	<b>83.728,74</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>113.526.180,83</b>	<b>22.939.679,69</b>	<b>21.250.590,91</b>	<b>134.776.771,73</b>	<b>27.233.682,58</b>
Din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		80.045.979,87	16.174.499,36	15.208.736,17	95.254.716,04	19.247.654,23

Data:

Intocmit,  
Arh. Ion Serban Patrulius

Beneficiar,



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

## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „**BAZIN DE INOT IN 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 „**BAZIN DE INOT IN 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 construirea unui bazin de înot acoperit cu capacitate de 1000 de spectatori, un volum unitar ce cuprinde zone dedicate competițiilor sportive de natatie ce includ: un bazin olimpic de înot, un bazin olimpic de sarituri, o zona de gradene pentru spectatori, zone de agrement, un bazin de inițiere, saune, jacuzzi, vestiare și o zona administrativă.

Amplasat într-un loc aparte al sitului, în zona de nord, pe culmea dealului cu vedere panoramică înspre întreaga regiune, inclusiv către zona centrală a municipiului Cluj-Napoca, bazinul se înscrie într-un cerc în plan, oferind orașului o fatadă continuă și fluidă.

Profitând de topografia terenului, clădirea organizată pe 3 niveluri a fost realizată în așa fel încât să existe acces în exterior de la fiecare nivel în parte. La cota cea mai joasă, în apropierea parcarii, este intrarea principală pentru agrement și tot la această cota pe latura opusă a sitului este un acces pentru sportivi și pentru mentenanță. La cota intermediară este ieșirea de pe plaja piscinei către o plajă exterioară, iar la cota superioară a terenului se află intrarea spectatorilor către gradene.

Conform devizului general, întocmit de către Asocieria SC DAEDALUS PROIECT SRL – UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" (Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza și Consulting) - SC PATRULIUS SI ASOCIATII SRL , pentru obiectivul de investiții „**BAZIN DE INOT IN 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: 113.177.974,83 lei fără T.V.A.**  
**134.681.790,05 lei cu T.V.A.**  
**dn care C+M 80.045.979,87 lei fără T.V.A**  
**95.254.716,04 lei cu T.V.A.**

Durata de realizare a investiției este de 38 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 „**BAZIN DE ÎNOT 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**



### RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „BAZIN DE INOT IN 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. 603892/1/29.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici) pentru obiectivul de investiții „BAZIN DE INOT IN 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 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** în vederea elaborarii studiului de fezabilitate - **BAZIN DE INOT IN CARTIERUL BORHANCI**, care va sta la baza realizării acestui obiectiv. Terenul studiat in cadrul proiectului complex din care face parte si proiectul „BAZIN DE INOT IN CARTIERUL BORHANCI”, se afla in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Borhanci si folosinta actuala este de teren arabil / pasune.

Scurtă prezentare a opțiunilor tehnico-economice propuse pentru realizarea obiectivului de investiții „BAZIN DE INOT IN CARTIERUL BORHANCI”.

In toate scenariile, lucrarile pentru proiectul intitulat „BAZIN DE INOT IN CARTIERUL BORHANCI” constau in construirea unei singure cladiri ce contine bazine olimpice de inot si sarituri, bazin de incepatori, zona de relaxare si gradene pentru 1000 de spectatori.

**Diferențele dintre cele 4 scenarii** solicitate prin tema cadru vor fi date de soluțiile tehnice pentru materialele și finisajele folosite în cadrul fatadelor, cât și de posibilitatea de extindere la exterior a funcțiilor.

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

**Scenariul 2 - Alternativa minima:** se va realiza o construcție cu caracter sportiv și recreational, cu bazine interioare, având dotări și finisaje de calitate standard. Exemplu: fatada placată cu lemn natural tratat cu aspect de lemn, finisaje interioare de calitate standard (gresie, faianta, vopsitorie, etc.).

**Scenariul 3 - Alternativa moderata:** se va realiza o construcție cu caracter sportiv și recreational, cu bazine interioare, având dotări și finisaje de calitate superioară. Exemplu: fatada placată cu lemn natural tratat, finisaje interioare de calitate superioară (gresie, faianta, vopsitorie, etc.).

**Scenariul 4 - Alternativa maxima:** se va realiza o construcție cu caracter sportiv și recreational, cu bazine atât în interior cât și în exterior, cu zona de strand, având dotări și finisaje de calitate superioară. Exemplu: fatada placată cu lemn natural tratat, finisaje interioare de calitate superioară (gresie, faianta, vopsitorie, etc.).

**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 cadrul căreia se realizează clădirea cu bazinele la interior, utilizându-se finisaje de calitate standard atât pentru exterior cât și pentru interior.

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

- creșterea nivelului de educație, de socializare și a stării de sănătate a tuturor locuitorilor (copii, tineri, adulți, vârstnici și persoane cu handicap);
- revigorarea activităților sportive specifice zonei;
- dezvoltarea activităților sportive în corelație cu programele naționale, având în vedere posibilitatea de a organiza competiții la nivel microregional și zonal asigurând astfel și generațiile viitoare de inotatori.
- din punct de vedere estetic se conturează imaginea dorită prin acest proiect de tip „landmark”, atât la interior cât și la exterior, folosindu-se materiale și finisaje în concordanță cu tema și respectă condițiile de calitate impuse de lege.
- din punct de vedere al mentenanței finisajele și materialele alese sunt în concordanță cu tema și respectă condițiile de calitate impuse de lege; răspund nevoilor tuturor utilizatorilor;
- din punct de vedere economic implică o investiție inițială rezonabilă în ceea ce privește costurile și atinge în același timp obiectivele propuse de a îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor și a îndeplini nevoia acestora de spații dedicate activităților sportive de tip natație

## **BAZIN DE INOT**

Se propune construirea unui bazin de inot acoperit cu capacitate de 1000 de spectatori, un volum unitar ce cuprinde zone dedicate competițiilor sportive de natație ce includ: un bazin olimpic de inot, un bazin olimpic de sarituri, o zona de gradene pentru spectatori, zone de agrement, un bazin de inițiere, saune, jacuzzi, vestiare și o zona administrativă.

Amplasat într-un loc aparte al sitului, în zona de nord, pe culmea dealului cu vedere panoramică înspre întreaga regiune, inclusiv către zona centrală a municipiului Cluj-Napoca, bazinul se înscrie într-un cerc în plan, oferind orasului o fatadă continuă și fluidă.

Profitând de topografia terenului, clădirea organizată pe 3 niveluri a fost realizată în așa fel încât să existe acces în exterior de la fiecare nivel în parte. La cota cea mai joasă, în apropierea parcarii, este intrarea principală pentru agrement și tot la această cota pe latura opusă a sitului este un acces pentru sportivi și pentru mentenanță. La cota intermediară este ieșirea de pe plaja piscinei către o plajă exterioară, iar la cota superioară a terenului se află intrarea spectatorilor către gradene.



**Dimensiunile maxime** in plan sunt in forma unui cerc cu raza de 50 m. Constructia va avea regimul de inaltime demisol, parter plus etaj partial.

- Suprafata construita: 7.334 mp
- Suprafata construita desfasurata: 11.460 mp
- Suprafata utila: 10.372,28 mp
- Regim de inaltime: Demisol+Parter+Etaj partial
- Inaltimea max.: 22.90m
- Volum construit : aprox. 123.542 mc construiti

Se va realiza o cladire ce are functiunea generala de constructie sportiva, cu **functiuni** separate dupa cum urmeaza:

- zona destinata competitivilor va include un bazin olimpic de 25mx50m si adancime de 2.3m, un bazin olimpic de sarituri de 20mx25m si adancime de 5m, platforme de sarituri de la 1, 3, 5, 7 si 10m si gradene pentru 1000 de spectatori. De asemenea vor fi prevazute o camera de observatori si o camera de prim ajutor si anti doping;
- zona de agrement va include un bazin pentru copii si pentru incepatori, cu aria de 370mp si adancime maxima de 1.3m si 2 zone de jacuzzi. Plaja piscinei va fi doata cu sezlonguri, dusuri, bar si mese cu scaune si va avea acces direct catre terasele exterioare;
- zona de vestiare va cuprinde vestiare de agrement impartite pe sexe, vestiare de agrement pentru copii impartite pe sexe, vestiare de sportivi impartite pe sexe (4 pentru barbati si 2 pentru femei), grupuri sanitare si dusuri; va exista o intrare separata pe fatada vestica, la nivelul vestiarelor, pentru a separa fluxul de sportivi de fluxul publicului pe durata competitivilor;
- zona de intrare pentru agrement va include receptia, grupuri sanitare si magazinul de articole sportive;
- zona de acces pentru public va contine garderobe si grupuri sanitare.

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 „**BAZIN DE INOT IN 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” :

<b>VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI este:</b>	<b>113.526.180,83 lei fără T.V.A.</b>
	<b>134.776.771,73 lei cu T.V.A.</b>
<b>dn care C+M</b>	<b>80.045.979,87 lei fără T.V.A</b>
	<b>95.254.716,04 lei cu T.V.A.</b>

Durata de realizare a investiției este de 38 luni din care durata de realizare a lucrărilor de construcții este de 24 luni.

**Finanțarea investiției: bugetul local și alte surse legale 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. 109/22.06.2022 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 documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „BAZIN DE ÎNOT 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**

**Consilier,**  
**Monica Oneț**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR EXECUTIV**  
**OLIMPIA MOIGRĂDAN**



30.06.2022

