

Data \_\_\_\_\_

60/7.07.2022

1-M pag.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „BAZĂ SPORTIVĂ 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 „BAZĂ SPORTIVĂ 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.603898/1/29.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 605749/445/30.06.2022 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 „BAZĂ SPORTIVĂ 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. 110/22.06.2022 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 „BAZĂ SPORTIVĂ 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

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

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

„BAZĂ SPORTIVĂ 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:** 64.819.841,40 lei fără T.V.A.  
76.962.629,71 lei cu T.V.A.

**din care C+M** 43.353.776,66 lei fără T.V.A.  
51.590.994,23 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 o construcție formată din două corpuri de clădire având dotări și finisaje de calitate standard. Exemplu: fatada placată cu lemn natural, finisaje interioare de calitate (gresie, faianta, vopsitorie, tinci, etc.) precum și terenuri de sport în aer liber care vor fi realizate din materiale de calitate. (iarba sintetica, suprafete asfaltice, tartan).

Zona 1: Acoperș și sport: loc de joacă pentru copii, zona saș, zona ping-pong, zona aparatelor fitness, zona skate și zona parkour.

Zona 2: Amfiteatru deschis cu gradene din beton armat ;

Zona 3: Bază sportivă: o construcție compusă din două corpuri care va găzdui activități sportive ce se pot desfășura în spații închise (aerobic/yoga, badminton, teren padel) precum și terenuri sportive, după cum urmează: 2 terenuri Volei (15 m x 24 m) – finisaj tartan, 2 terenuri Volei-nisip (14 m x 22 m) – finisaj nisip curațos, 4 terenuri tenis (17.5 m x 35 m) – finisaj zgură, 4 terenuri badminton (8.5 m x 15.9 m) – finisaj tartan, 2 terenuri baschet (19 m x 32) - finisaj tartan, 4 terenuri baschet 3x3 (18 m x 14 m) – finisaj tartan, 2 terenuri tenis de picior (16 m x 25 m) – finisaj tartan, 1 teren minifotbal (37 m x 56 m) – finisaj iarbă sintetică, 1 pistă de role – finisaj asfaltic cu pelicula acrilică, 1 alee de alergare – finisaj tartan, 1 grup sanitar

- *Regim de inaltime:*
  - regim de inaltime: D+P+2E partial
  - H max: 17,65 m de la cota +/- 0.00
- *Suprafete:*
  - Arie construita: 2491 m<sup>2</sup>
  - Arie desfasurata: 5838 m<sup>2</sup>

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 investitii:

**SF NR. 8 - BAZĂ SPORTIVĂ - SCENARIUL 2 - VARIANTA RECOMANDATA - in cadrul proiectului  
 "DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI DE SĂNĂTATE  
 (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE),**
**DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE INOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PADURE-PARC ÎN CADRUL CARTIERULUI BORHANCI"**

		In lei / euro la cursul BNR lei/euro din data de 10.03.2022			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 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	Amenajari 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	Cheletuilei 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>83.059,60</b>	<b>16.783,45</b>	<b>15.781,32</b>	<b>98.840,92</b>	<b>19.972,30</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	50.000,00	10.103,26	9.500,00	59.500,00	12.022,87
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 cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații		10.000,00	2.020,65	1.900,00	11.900,00	2.404,57
3.2	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	2.477.803,94	500.677,71	470.782,75	2.948.586,69	595.806,48
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	136.700,00	27.622,30	25.973,00	162.673,00	32.870,54
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor	728.343,45	147.172,80	138.385,26	866.728,70	175.135,63
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	52.024,53	10.512,34	9.884,66	61.909,19	12.509,69
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	1.560.735,96	315.370,28	296.539,83	1.857.275,79	375.290,63
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	10.000,00	2.020,65	1.900,00	11.900,00	2.404,57
3.7	Consultanță	780.367,98	157.685,14	148.269,92	619.091,94	125.096,88
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	520.245,32	105.123,43	98.846,61	619.091,94	125.096,88
3.7.2	Auditul financiar	260.122,66	52.561,71	49.423,31	309.545,97	62.548,44
3.8	Asistență tehnică	1.127.198,19	227.767,42	214.167,66	1.341.365,85	271.043,23
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	260.122,66	52.561,71	49.423,31	309.545,97	62.548,44
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	130.061,33	26.280,86	24.711,65	154.772,98	31.274,22
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	130.061,33	26.280,86	24.711,65	154.772,98	31.274,22
3.8.2	Dirigenție de șantier	867.075,53	175.205,71	164.744,35	1.031.819,88	208.494,79
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>4.485.370,11</b>	<b>906.336,78</b>	<b>852.220,32</b>	<b>5.028.044,48</b>	<b>1.015.992,34</b>
<b>CAPITOLUL 4</b>						
<b>CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚIA DE BAZA</b>						
4.1	Construcții și instalații	41.429.909,52	8.371.539,03	7.871.682,81	49.301.592,33	9.962.131,45
4.2	Montaj utilaje tehnologice	785.059,80	158.633,19	149.161,36	934.221,16	188.773,50
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj	3.185.655,51	643.709,82	605.274,55	3.790.930,05	766.014,68
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesita montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	7.262.568,68	1.467.511,71	1.379.888,05	8.642.456,73	1.746.338,93
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>52.663.193,51</b>	<b>10.641.393,75</b>	<b>10.006.006,77</b>	<b>62.669.200,28</b>	<b>12.663.258,56</b>
<b>CAPITOLUL 5</b>						
<b>ALTE CHELTUIELI</b>						
5.1	Organizare de șantier	1.035.747,74	209.288,48	196.792,07	1.232.539,81	249.053,29
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	1.035.747,74	209.288,48	196.792,07	1.232.539,81	249.053,29



5.1.2. Cheltuieli conexe organizării santierului	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.2 Comisioane, cote, taxe, costul creditului</b>	<b>910.429,30</b>	<b>183.965,99</b>	<b>0,00</b>	<b>910.429,30</b>	<b>183.965,99</b>
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	216.768,88	43.801,43	0,00	216.768,88	43.801,43
5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	43.353,78	8.760,29	0,00	43.353,78	8.760,29
5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	216.768,88	43.801,43	0,00	216.768,88	43.801,43
5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	433.537,77	87.602,85	82.372,18	515.909,94	104.247,40
<b>5.3 Cheltuieli diverse și neprevăzute</b>	<b>5.389.345,13</b>	<b>1.088.998,59</b>	<b>1.023.975,57</b>	<b>6.413.320,71</b>	<b>1.295.908,32</b>
<b>5.4 Cheltuieli pentru informare și publicitate</b>	<b>10.000,00</b>	<b>2.020,65</b>	<b>1.900,00</b>	<b>11.900,00</b>	<b>2.404,57</b>
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>	<b>7.345.522,17</b>	<b>1.484.273,70</b>	<b>1.222.667,65</b>	<b>8.568.189,81</b>	<b>1.731.332,18</b>
<b>CAPITOLUL 6</b>					
<b>CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE ȘI TESTE</b>					
6.1 Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2 Probe tehnologice și teste	222.696,00	44.999,09	42.312,24	265.008,24	53.548,92
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>	<b>222.696,00</b>	<b>44.999,09</b>	<b>42.312,24</b>	<b>265.008,24</b>	<b>53.548,92</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>64.819.841,40</b>	<b>13.097.828,08</b>	<b>12.142.788,31</b>	<b>76.962.629,71</b>	<b>15.551.461,88</b>
Din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	43.353.776,66	8.760.285,45	8.237.217,58	51.590.994,23	10.424.739,69

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 „BAZĂ SPORTIVĂ 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 „BAZĂ SPORTIVĂ 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.

Varianta recomandată de proiectant este **scenariul 2**, în care se va realiza o **construcție formată din două corpuri de clădire** având dotări și finisaje de calitate standard. Exemplu: fatada placată cu lemn natural, finisaje interioare de calitate (gresie, faianta, vopsitorie, tinci, etc.) **precum și terenuri de sport în aer liber.**

Zone și funcțiuni:

- **Zona 1:** Agrement și sport; (lot 13) Va include activități recreative cu acces nelimitat. Astfel se propune crearea unei piațete de adunare din care, prin intermediul unui sistem de alei, scări și rampe, se poate realiza accesul la diferite zone recreative: locul de joacă pentru copii, zona saș, zona ping-pong, zona aparatelor fitness, zona skate și zona parkour.
- **Zona 2:** Amfiteatru; (lot 14) Aceasta cuprinde un amfiteatru deschis cu gradene din beton armat săpate în malul dealului și un grup sanitar public și acesta având doar fațada cu accesul deschisă, iar pe celelalte laturi va fi acoperit de sol plantat.
- **Zona 3:** Bază sportivă (lot 15) Aceasta cuprinde o construcție compusă din două corpuri și va găzdui activități sportive ce se pot desfășura în spații închise (aerobic/yoga, ping-pong, badminton, teren padel) precum și terenuri sportive, după cum urmează: 2 terenuri Volei (15 m x 24 m) – finisaj tartan, 2 terenuri Volei-nisip (14 m x 22 m) – finisaj nisip curățos, 4 terenuri tenis (17.5 m x 35 m) – finisaj zgură, 4 terenuri badminton (8.5 m x 15.9 m) – finisaj tartan, 2 terenuri baschet (19 m x 32) – finisaj tartan, 4 terenuri baschet 3x3 (18 m x 14 m) – finisaj tartan, 2 terenuri tenis de picior (16 m x 25 m) – finisaj tartan, 1 teren minifotbal (37 m x 56 m) – finisaj iarbă sintetică, 1 pistă de role – finisaj asfaltic cu pelicula acrilică, 1 alee de alergare – finisaj tartan, 1 grup sanitar
- *Regim de înălțime:*
  - regim de înălțime: D+P+2E partial
  - H max: 17,65 m de la cota +/- 0.00
- *Suprafețe:*
  - Arie construită: 2491 m<sup>2</sup>
  - Arie desfasurată: 5838 m<sup>2</sup>

Conform devizului general, întocmit de către Asociera 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 „BAZĂ SPORTIVĂ 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: 64.819.841,40 lei fără T.V.A.  
76.962.629,71 lei cu T.V.A.**

**din care C+M 43.353.776,66 lei fără T.V.A.  
51.590.994,23 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 „**BAZĂ SPORTIVĂ 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 „BAZĂ SPORTIVĂ 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. 603898/1/29.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici) pentru obiectivul de investiții „BAZĂ SPORTIVĂ 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 vârf. 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 „BAZĂ SPORTIVĂ ÎN CARTIERUL BORHANCI”, care va sta la baza realizării acestui obiectiv. Terenul studiat în cadrul proiectului complex din care face parte și proiectul – BAZĂ SPORTIVĂ 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 „BAZĂ SPORTIVĂ ÎN CARTIERUL BORHANCI”.

În toate scenariile, lucrările pentru proiectul intitulat „BAZĂ SPORTIVĂ ÎN CARTIERUL BORHANCI” constau în amenajarea a trei zone diferite după cum urmează:

- Zona 1: Agrement și sport; (lot 13)
- Zona 2: Amfiteatru; (lot 14)
- Zona 3: Baza sportivă (lot 15)

**Diferențele dintre cele 4 scenarii** solicitate prin tema cadru vor fi date de rezolvarea structurală propusă și de soluțiile tehnice pentru materialele și finisajele folosite în cadrul fatadelor.

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

**Scenariul 2 - Alternativa minimă:** se va realiza o construcție formată din două corpuri de clădire, având dotări și finisaje de calitate standard. Exemplu: fațada placată cu lemn natural, finisaje interioare de calitate (gresie, faianta, vopsitorie, tinci, etc.). Terenurile de sport din aer liber vor fi realizate din materiale de calitate standard (iarbă sintetică, suprafețe asfaltice, tartan)

**Scenariul 3 - Alternativa moderată:** se va realiza o construcție având dotări și finisaje de calitate superioară. Exemplu: fațadă placată cu lemn stratificat tratat termic și anticoroziv sau elemente compozite lemnoase, finisaje interioare de calitate superioară. Terenurile de sport din aer liber vor fi realizate din materiale de calitate medie (iarbă sintetică, suprafețe asfaltice, tartan)

**Scenariul 4 - Alternativa maximă:** se va realiza o construcție având dotări și finisaje de calitate superioară. Exemplu: fațada placată cu lemn stratificat tratat termic și anticoroziv, finisaje interioare de calitate superioară. Terenurile de sport din aer liber vor fi realizate din materiale naturale ce necesită o mentenanță crescută (iarbă naturală, suprafețe acrilice).

**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 o construcție formată din două corpuri de clădire având dotări și finisaje de calitate standard. Exemplu: fațada placată cu lemn natural, finisaje interioare de calitate (gresie, faianta, vopsitorie, tinci, etc.) precum și terenuri de sport în aer liber care vor fi realizate din materiale de calitate. (iarbă sintetică, suprafețe asfaltice, tartan).

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

- Costurile de investiție inițiale sunt minime atât la nivel constructiv, cât și în ceea ce privește dotările tehnologice.

- Prin externalizarea cafenelei către un operator privat, costurile cu salariile sunt mai mici, eliminându-se personalul calificat corespunzător bucatăriei și servirii. Totodată se elimină costurile cu mobilarea și dotarea cafenelei și bucătăriei acesteia.

- Se creează locuri de muncă - 19 persoane
- materialele folosite fac parte din categoria materialelor des folosite în construcții, nefiind nevoie de comenzi speciale.

**Zone și funcțiuni:**

- Zona 1: Agrement și sport; (lot 13) Va include activități recreative cu acces nelimitat. Astfel se propune crearea unei piațete de adunare din care, prin intermediul unui sistem de alei, scări și rampe, se poate realiza accesul la diferite zone recreative: locul de joacă pentru copii, zona saș, zona ping-pong, zona aparatelor fitness, zona skate și zona parkour.
- Zona 2: Amfiteatru; (lot 14) Aceasta cuprinde un amfiteatru deschis cu gradene din beton armat săpate în malul dealului și un grup sanitar public și acesta având doar fațada cu accesul deschis, iar pe celelalte laturi va fi acoperit de sol plantat.
- Zona 3: Bază sportivă (lot 15) Aceasta cuprinde o construcție compusă din două corpuri și va găzdui activități sportive ce se pot desfășura în spații închise (aerobic/yoga, ping-pong, badminton, teren padel) precum și terenuri sportive, după cum urmează: 2 terenuri Volei (15 m x 24 m) – finisaj tartan, 2 terenuri Volei-nisip (14 m x 22 m) – finisaj nisip curașos, 4 terenuri tenis (17.5 m x 35 m) – finisaj zgură, 4 terenuri badminton (8.5 m x 15.9 m) – finisaj tartan, 2 terenuri baschet (19 m x 32)



- finisaj tartan, 4 terenuri baschet 3x3 (18 m x 14 m) – finisaj tartan, 2 terenuri tenis de picior (16 m x 25 m) – finisaj tartan, 1 teren minifotbal (37 m x 56 m) – finisaj iarbă sintetică, 1 pistă de role – finisaj asfaltic cu cu pelicula acrilică, 1 alee de alergare – finisaj tartan, 1 grup sanitar

- *Regim de inaltime:*
  - regim de inaltime: D+P+2E partial
  - H max: 17,65 m de la cota +/- 0.00
- *Suprafete:*
  - Arie construita: 2491 m<sup>2</sup>
  - Arie desfasurata: 5838 m<sup>2</sup>

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 „**BAZĂ SPORTIVĂ 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: 64.819.841,40 lei fără T.V.A.  
76.962.629,71 lei cu T.V.A.**

**din care C+M            43.353.776,66 lei fără T.V.A  
                                     51.590.994,23 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 prevazute de lege, inclusiv avizul nr. 110/22.06.2022 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, socioeconomi, 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 și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „BAZĂ SPORTIVĂ 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**

**Consilier,**  
**Voichita Cosma**

**DIRECȚIA JURIDICĂ**  
**DIRECTOR EXECUTIV**  
**ALINA RUS**

30.06.2022

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