

1-16 p.

3/24.12.2019

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca” – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 661962/1/2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.662003/445 din 20.12.2019 al Direcției Tehnice, al Direcției Juridice și al Direcției Economice prin care se propune aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare Recomandarea proiectantului pentru Opțiunea 2 din Studiul de Fezabilitate, înregistrat la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 651672/16.12.2019;

Reținând prevederile din H.G. nr. 907/2016, ale art. 44 alin (1) din Legea nr. 273/2006 și ale art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”, 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,
Jr. **Aurora ROȘCA**

Nr. din 2019
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

**CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII
„Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”**

TITULAR: Municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca

AMPLASAMENT: Zona Observator, Cartier Zorilor

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI:

Valoarea totală a investiției:	17.270.701,72 LEI (fără TVA)
	18.779.177,15 LEI (cu TVA)
din care C+M:	4.765.329,65 LEI (fără TVA)
	5.670.742,29 LEI (cu TVA)

BILANȚ TERITORIAL:

- Zona teren studiat:	12.095 mp
- Suprafață alei și platforme:	2.244,29 mp
- Suprafețe zonă seniori:	152,45 mp
- Suprafețe fitness :	414,09 mp
- Suprafață loc de joacă:	471,81 mp
- Suprafață loc de întâlnire:	153,72 mp
- Suprafață verde:	8.658,64 mp

Finanțarea investiției va fi făcută din fonduri de la bugetul local și din alte surse constituite potrivit legii.

Durata de execuție a investiției: **9 luni calendaristice.**

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



DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului:
ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE PARC
CARTIER ZORILOR ZONA OBSERVATOR ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM
LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ

în prețuri la data de 12.12.2019, 1 euro = 4,7791 lei

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obtinerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului - exproprieri și despăgubiri	9.202.693,50	0,00	9.202.693,50
1.2	Amenajarea terenului	402.688,00	76.510,72	479.198,72
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	154.629,00	29.379,51	184.008,51
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor		0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 1		9.760.010,50	105.890,23	9.865.900,73
Capitolul 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
2.1	Construcții și instalații	0,00	0,00	0,00
2.2	Utilaje și echipamente tehnologice	60.997,26	11.589,48	72.586,74
TOTAL CAPITOL 2		60.997,26	11.589,48	72.586,74
Capitolul 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	31.000,00	5.890,00	36.890,00
	3.1.1. Studii de teren	31.000,00	5.890,00	36.890,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii- suport și cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri și autorizatii	37.200,00	7.068,00	44.268,00
	3.2.1. Plan urbanistic zonal (PUZ)	37.200,00	7.068,00	44.268,00
3.3	Expertizare tehnica	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performantei energetice și auditul energetic al cladirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	251.639,83	29.703,32	281.343,15
	3.5.1. Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii	37.200,00	7.068,00	44.268,00
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/ autorizatiilor	95.306,59	18.108,25	113.414,85



	3.5.4.1. Pentru faza PUZ	18.600,00	3.534,00	22.134,00
	3.5.4.2. Pentru faza DTAC	76.706,59	14.574,25	91.280,85
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	23.826,65	4.527,06	28.353,71
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	95.306,59	0,00	95.306,59
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	24.303,18	4.617,60	28.920,79
3.7	Consultanta	0,00	0,00	0,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	71.479,94	13.581,19	85.061,13
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	23.826,65	4.527,06	28.353,71
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	14.295,99	2.716,24	17.012,23
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	9.530,66	1.810,83	11.341,48
	3.8.2. Dirigentie de santier	47.653,30	9.054,13	56.707,42
TOTAL CAPITOL 3		415.622,96	60.860,11	476.483,07
Capitolul 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Construcții si instalatii	3.942.708,35	749.114,59	4.691.822,94
4.2	Montare utilaje, echipamente tehnologice si functionale	51.920,00	9.864,80	61.784,80
4.3	Utilaje , echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	878.600,00	166.934,00	1.045.534,00
4.4	Utilaje , echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	1.222.253,42	232.228,15	1.454.481,57
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		6.095.481,77	1.158.141,54	7.253.623,31
Capitolul 5 - Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	152.887,04	29.048,54	181.935,58
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	152.387,04	28.953,54	181.340,58
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	500,00	95,00	595,00
5.2	Comision, taxe, cote, costul creditului	81.010,60	9.054,13	90.064,73
	5.2.1 Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2 Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0,5%)	28.591,98	0,00	28.591,98



	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0,1%)	4.765,33	0,00	4.765,33
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0,5%)	0,00	0,00	0,00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conform si autorizatia de construire/ desfiintare (1%)	47.653,30	9.054,13	56.707,42
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute (10% din 1.2 + 1.2 + 1.4 + 2 + 3.5 + 3.8 + 4)	703.691,58	133.701,40	837.392,98
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	1.000,00	190,00	1.190,00
TOTAL CAPITOL 5		938.589,23	171.994,07	1.110.583,30
Capitolul 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		17.270.701,72	1.508.475,43	18.779.177,15
din care C+ M		4.765.329,65	905.412,63	5.670.742,29

DATA:
12.12.2019

Beneficiar/Investitor
Municipiul Cluj-Napoca

ARHI BOX
ARHI BOX S.R.L.
Arh. Lada Călin

AhB

Observatii:

- Valoarea de la subcap. 1.1 s-a calculat inmultind suprafata de teren care nu se afla in proprietatea municipiului cu pretul pe mp rezultat din tabelul cu valori pentru fondul imobiliar din localitățile de pe raza circumscripției judecătorei Cluj-Napoca (vezi Anexe).
- La subcap. 3.2 a fost introdusa valoarea aferenta elaborarii PUZ, deoarece exista si alte linii bugetare aferente cheltuielilor cu avizele (documentatii, taxe etc.)

STUDIU DE FEZABILITATE



PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU
EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE PARC CARTIER
ZORILOR ZONA OBSERVATOR ȘI PLAN
URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.
350/2001 ACTUALIZATĂ

Mun. Cluj-Napoca, Str. Observatorului, Nr. F.N.,
C.F. Nr. 321846, 307092, 307093, Jud. Cluj

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect	ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE PARC CARTIER ZORILOR ZONA OBSERVATOR ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Str. Observatorului, F.N., C.F. Nr. 321846, 307092, 307093, Jud. Cluj
Indicativ proiect	236/2019
Etapă	Studiu de fezabilitate
Autoritatea contractantă	Municipiul Cluj-Napoca Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 3, jud. Cluj CP: 400001 0264 984 0264 596 030 registratura@primariaclujnapoca.ro

Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca Cluj-Napoca, str. Observatorului nr.127, et.4, ap.17, jud. Cluj, inmatriculata la Registrul Comertului sub. nr. J12/5399/14.12.2007, CIF 22943829 tel: 0740 169 204
------------	---



FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Sef proiect

arh. Anca Virginas

Colectiv de elaborare

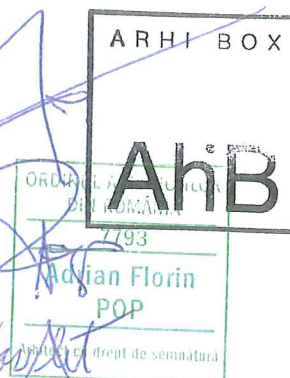
arh. Calin Lada

arh. Adrian Florin Pop

s. arh. Robert Vasiliuț

s. arh. Hunor Bako

s. arh. Andrei Andone



Instalatii

ing. George Fenesan

ing. Nicolae Puscas

Topo

ing. Mihaela Adriana Zanc

Geo

ing. Alina Harabagiu

Peisagistica

arh. Marcel Crisan

Spații verzi	9544,54 mp
<hr/>	
TOTAL	12095,00 mp

B. Scenariul tehnico-economic 2 – *Dotari complexe - RECOMANDAT*

În cadrul acestui scenariu, fata de scenariul 1 care prevede un set de dotari minimal, se propune in plus amenajarea unei zone dotata cu aparate de fitness in aer liber si a unei zone cu instalatii de joaca pentru copii. Aceasta varianta ia in calcul numarul mare de tineri care locuiesc in zona, inclusiv studenti ai universitatilor clujene si numarul mare de familii cu copii. Un avantaj considerabil al acestui scenariu e ca reuseste sa ofere un spatiu atractiv pentru un numar mai mare de utilizatori simultan.

<u>Zonă</u>	<u>Suprafață</u>
Alei și platforme	2244,29 mp
Zonă de fitness	414,09 mp
Zonă de recreere copii	471,81 mp
Zonă de recreere seniori	152,45 mp
Loc de intalnire	153,72 mp
Spații verzi	8658,64 mp
<hr/>	
TOTAL	12095,00 mp

- Justificarea alegerii scenariului recomandat

Din punct de vedere constructiv-funcțional și economic, s-a optat pentru scenariul 2 – **Dotări complexe, varianta recomandată de către elaborator.**

Justificarea acestei opțiuni rezulta din următoarele avantaje indiscutabile pe care scenariul ales le prezintă:

1. Creșterea diversității funcționale a zonei amenajate prin includerea a două zone pentru activități specifice;

Nr.661962/1/20.12.2019

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”

Legislația europeană în domeniul educației încurajează practicarea activităților în aer liber, atât într-un cadru organizat, cât și ca activitate individuală de petrecere a timpului liber, pentru îmbunătățirea stării fizice și a sănătății populației.

Creșterea suprafețelor de spații verzi ca o componentă principală a îmbunătățirii condițiilor de mediu și climatice este unul din obiectivele principale ale Strategiei Europa 2020.

Parcurile sunt obiective de interes public în vederea asigurării calității factorilor de mediu și sănătate a populației.

Cu toate că, în municipiul Cluj-Napoca în general și în cartierul Zorilor în particular, Primăria și Consiliul Local au făcut eforturi considerabile în direcția creșterii numărului de spații verzi amenajate, infrastructura verde nu satisface încă pe deplin nevoile populației. Spațiile verzi de tip parcuri, scuaruri sau grădini lipsesc mai ales în partea de sud a cartierului.

În acest sens, apare necesitatea demarării unui nou proiect de zonă verde, care se dorește a fi atât un parc de relaxare și agrement pentru populația de toate vârstele, cât și să ofere o serie de facilități sportive și joacă de ultimă generație.

Teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în cartierul Zorilor în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, are formă poligonală neregulată și un front de cca 138 m la strada Observatorului. Terenul prezintă o declivitate moderată pe direcția Vest-Est, cu taluz accentuat ce străbate terenul pe direcția Nord-Sud. Conform certificatului de urbanism nr.2974 din 08.07.2018, terenul este alcătuit din trei parcele, fiind în proprietate privată și se dorește să fie trecut în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat nu prezintă construcții și este ocupat de vegetație spontană și câțiva arbori maturi. În privința dotărilor acestea lipsesc cu excepția unui loc de joacă amenajat sumar pe o suprafață restrânsă la extrema nord estică a amplasamentului studiat în apropierea stației de distribuție carburanți.

În vederea realizării obiectivului de investiții care face obiectul studiului de fezabilitate, au fost luate în considerare două opțiuni tehnico-economice:

- Opțiunea 1 – realizarea unui parc amenajat și dotat corespunzător prin adoptarea unui set de soluții moderne de amenajare peisageră, achiziționarea de mobilier urban specific, amplasarea unui grup sanitar cu funcție de autocurățare și asigurarea iluminatului artificial fără dotări specifice pentru fitness sau loc de joacă pentru copii, etc.

- Opțiunea 2 – realizarea unui parc amenajat și dotat corespunzător prin adoptarea unui set de soluții moderne de amenajare peisageră, achiziționarea de mobilier urban specific, amplasarea unui grup sanitar cu funcție de autocurățare și asigurarea iluminatului artificial, cu funcțiuni de recreere și activități diversificate: zona de odihnă, loc de joacă, zonă cu fantâni pavimentale, loc pentru activități statice (sah), loc pentru activități dinamice de exterior (zonă fitness), etc.

Din punct de vedere tehnic, prin realizarea Opțiunii 1, deși este mai facilă și ieftină, efectele benefice ale acesteia se vor diminua. Din punct de vedere financiar, Opțiunea 1 este mai puțin costisitoare în comparație cu Opțiunea 2 însă nu va putea satisface necesitățile comunității în ceea ce privește existența spațiilor verzi, a locurilor de joacă, de relaxare sau de agrement. Din punct de vedere al sustenabilității și a riscurilor, Opțiunea 2 este mult mai fiabilă, oferind o paletă mai largă de posibilități de utilizare, respectiv având capacitatea de a deservi simultan un număr mai mare de utilizatori decât Opțiunea 1. În consecință, Opțiunea 2 este net superioară, asigurând toate cerințele fundamentale necesare funcționării obiectivului.

Din punct de vedere constructiv funcțional și economic proiectantul a optat pentru Opțiunea 2-Dotări complexe varianta recomandată de către elaborator.

Având în vedere considerentele de mai sus, se propune amenajarea unui parc destinat tuturor categoriilor de vârstă care să conțină alei pietonale, loc de joacă dotat cu echipamente corespunzătoare și platformă de protecție a utilizatorilor realizate cu strat din SBR și EPDM., zonă cu fântâni pavimentale, zonă de odihnă și relaxare, zonă pentru activități statice, zonă pentru activități tip fitness dotată cu echipamente specifice, amplasarea unui WC public cu funcție de autocurățare, amenajări peisagere și iluminat artificial care să permită un program îndelungat de folosire. Terenul studiat va fi amenajat corespunzător astfel încât să preia funcțiunea propusă cu dotările aferente, conform normelor în vigoare.

Soluția arhitectural - urbanistică prevede:

- asigurarea accesului pietonal pe parcelă prin amenajarea a trei accese din strada Observatorului, pe latura nordică, respectiv un acces de pe latura vestică din parcarela magazinului Profi,
- realizarea de alei pietonale pentru promenadă, alei care să lege între ele punctele de interes ale parcului,
- realizarea aleii pietonale și ocazional carosabile care să permită accesul autospeciialelor de intervenție,
- amenajarea în partea sudică a unui loc de joacă dotat cu echipamente care să permită utilizarea acestora de către mai multe categorii de vârstă, realizarea platformei din jurul echipamentelor din material cauciucat conceput pentru protecția la căderea utilizatorilor, respectiv a unei zone de tip amfiteatru pentru a permite supravegherea copiilor aflați în locul de joacă,
- amenajarea în proximitatea locului de joacă a unei zone cu fântâni pavimentale,
- amenajarea în partea sud - vestică a unei zone de fitness,
- amenajarea în partea nord-vestică a unei zone pentru activități statice (șah),
- amenajarea în partea sud-estică a unei peluze pentru diverse activități de relaxare,
- amenajarea în zona central-nordică a unui loc de întâlnire și odihnă,
- amenajarea în partea nord-vestică a unei parcări pentru biciclete,
- amenajarea de locuri de ședere/relaxare cu banci,
- plantarea de arbori și arbuști decorativi,
- înierbarea suprafețelor nepavate,
- realizarea iluminatului artificial în sistem cu telegestiune,
- amplasarea de camere de supraveghere cu posibilitatea conectării acestora la sistemul de supraveghere a orașului,
- dotarea parcului cu un WC public amplasat în partea de nord - est,
- amplasarea unui punct gospodăresc,
- dotare cu mobilier urban - bănci, coș de gunoi, stâlpi de iluminat, cismele, echipamente de joacă pentru copii, echipamente pentru fitness, mese și scaune pentru șah.

Stabilitatea generală a amplasamentului este asigurată, în zona nefiind evidențiate alunecări de teren sau prăbușiri. Având în vedere faptul ca tema proiectului constă în amenajarea unui parc și nu s-a propus realizarea de construcții, nu există lucrări de rezistență și structură.

Pentru realizarea fundațiilor de la bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat, etc. se vor realiza săpături generale la cotele prevazute în proiect, umpluturi și așternere strat de pietriș, turnarea betonului în fundații și elevații din beton clasa C12/15 și realizarea armăturilor cu plase sudate de tip STNB .

Analizând cele menționate mai sus, propun spre aprobare Opțiunea 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, ale caietului de sarcini și ale avizelor/acordurilor emise.

Conform devizului general, întocmit de către SC ARHI BOX SRL, pentru obiectivul „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”:

Valoarea totală a investiției: 17.270.701,72 LEI (fără TVA)

18.779.177,15 LEI (cu TVA)

din care C+M: 4.765.329,65 LEI (fără TVA)


5.670.742,29 LEI (cu TVA)

Surse de finanțare: buget local și alte surse 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 „Amenajare parc, Zona Observator Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”.

PRIMAR

Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.661962/1 din data de 20.12.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”;

Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Direcția Economică precizează următoarele: Legislația europeană în domeniul educației încurajează practicarea activităților în aer liber, atât într-un cadru organizat, cât și ca activitate individuală de petrecere a timpului liber, pentru îmbunătățirea stării fizice și a sănătății populației.

Creșterea suprafețelor de spații verzi ca o componentă principală a îmbunătățirii condițiilor de mediu și climatice este unul din obiectivele principale ale Strategiei Europa 2020.

Parcurile sunt obiective de interes public în vederea asigurării calității factorilor de mediu și sănătate a populației.

Cu toate că, în municipiul Cluj-Napoca în general și în cartierul Zorilor în particular, Primăria și Consiliul Local au făcut eforturi considerabile în direcția creșterii numărului de spații verzi amenajate, infrastructura verde nu satisface încă pe deplin nevoile populației. Spațiile verzi de tip parcuri, scuaruri sau grădini lipsesc mai ales în partea de sud a cartierului.

În acest sens, apare necesitatea demarării unui nou proiect de zonă verde, care se dorește a fi atât un parc de relaxare și agrement pentru populația de toate vârstele, cât și să ofere o serie de facilități sportive și joacă de ultimă generație.

Teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în cartierul Zorilor în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, are formă poligonală neregulată și un front de cca 138 m la strada Observatorului. Terenul prezintă o declivitate moderată pe direcția Vest-Est, cu taluz accentuat ce străbate terenul pe direcția Nord-Sud. Conform certificatului de urbanism nr.2974 din 08.07.2018, terenul este alcătuit din trei parcele, fiind în proprietate privată și se dorește să fie trecut în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat nu prezintă construcții și este ocupat de vegetație spontană și câțiva arbori maturi. În privința dotărilor acestea lipsesc cu excepția unui loc de joacă amenajat sumar pe o suprafață restrânsă la extrema nord estică a amplasamentului studiat în apropierea stației de distribuire carburanți.

În vederea realizării obiectivului de investiții care face obiectul studiului de fezabilitate, au fost luate în considerare două opțiuni tehnico-economice:

- Opțiunea 1 – realizarea unui parc amenajat și dotat corespunzător prin adoptarea unui set de soluții moderne de amenajare peisageră, achiziționarea de mobilier urban specific, amplasarea unui grup sanitar cu funcție de autocurățare și asigurarea iluminatului artificial fără dotări specifice pentru fitness sau loc de joacă pentru copii, etc.

- Opțiunea 2 – realizarea unui parc amenajat și dotat corespunzător prin adoptarea unui

set de soluții moderne de amenajare peisageră, achiziționarea de mobilier urban specific, amplasarea unui grup sanitar cu funcție de autocurățare și asigurarea iluminatului artificial, cu funcțiuni de recreere și activități diversificate: zona de odihnă, loc de joacă, zonă cu fântâni pavimentale, loc pentru activități statice (sah), loc pentru activități dinamice de exterior (zonă fitness), etc.

Din punct de vedere tehnic, prin realizarea Opțiunii 1, deși este mai facilă și ieftină, efectele benefice ale acesteia se vor diminua. Din punct de vedere financiar, Opțiunea 1 este mai puțin costisitoare în comparație cu Opțiunea 2 însă nu va putea satisface necesitățile comunității în ceea ce privește existența spațiilor verzi, a locurilor de joacă, de relaxare sau de agrement. Din punct de vedere al sustenabilității și a riscurilor, Opțiunea 2 este mult mai fiabilă, oferind o paletă mai largă de posibilități de utilizare, respectiv având capacitatea de a deservi simultan un număr mai mare de utilizatori decât Opțiunea 1. În consecință, Opțiunea 2 este net superioară, asigurând toate cerințele fundamentale necesare funcționării obiectivului.

Din punct de vedere constructiv funcțional și economic proiectantul a optat pentru Opțiunea 2-Dotări complexe varianta recomandată de către elaborator.

Având în vedere considerentele de mai sus, se propune amenajarea unui parc destinat tuturor categoriilor de vârstă care să conțină alei pietonale, loc de joacă dotat cu echipamente corespunzătoare și platformă de protecție a utilizatorilor realizate cu strat din SBR și EPDM., zonă cu fântâni pavimentale, zonă de odihnă și relaxare, zonă pentru activități statice, zonă pentru activități tip fitness dotată cu echipamente specifice, amplasarea unui WC public cu funcție de autocurățare, amenajări peisagere și iluminat artificial care să permită un program îndelungat de folosire. Terenul studiat va fi amenajat corespunzător astfel încât să preia funcțiunea propusă cu dotările aferente, conform normelor în vigoare.

Soluția arhitectural - urbanistică prevede:

- asigurarea accesului pietonal pe parcelă prin amenajarea a trei accese din strada Observatorului, pe latura nordică, respectiv un acces de pe latura vestică din parcarearea magazinului Profi,
- realizarea de alei pietonale pentru promenadă, alei care să lege între ele punctele de interes ale parcului,
- realizarea aleii pietonale și ocazional carosabile care să permită accesul autospecialelor de intervenție,
- amenajarea în partea sudică a unui loc de joacă dotat cu echipamente care să permită utilizarea acestora de către mai multe categorii de vârstă, realizarea platformei din jurul echipamentelor din material cauciucat conceput pentru protecția la căderea utilizatorilor, respectiv a unei zone de tip amfiteatru pentru a permite supravegherea copiilor aflați în locul de joacă,
- amenajarea în proximitatea locului de joacă a unei zone cu fântâni pavimentale,
- amenajarea în partea sud - vestică a unei zone de fitness,
- amenajarea în partea nord-vestică a unei zone pentru activități statice (sah),
- amenajarea în partea sud-estică a unei peluze pentru diverse activități de relaxare,
- amenajarea în zona central-nordică a unui loc de întâlnire și odihnă,
- amenajarea în partea nord-vestică a unei parcări pentru biciclete,
- amenajarea de locuri de ședere/relaxare cu bănci,
- plantarea de arbori și arbuști decorativi,
- înierbarea suprafețelor nepavate,
- realizarea iluminatului artificial în sistem cu telegestiune,
- amplasarea de camere de supraveghere cu posibilitatea conectării acestora la sistemul de supraveghere a orașului,
- dotarea parcului cu un WC public amplasat în partea de nord - est,
- amplasarea unui punct gospodăresc,
- dotare cu mobilier urban - bănci, coș de gunoi, stâlpi de iluminat, cisme, echipamente

de joacă pentru copii, echipamente pentru fitness, mese și scaune pentru șah.

Stabilitatea generală a amplasamentului este asigurată, în zona nefiind evidențiate alunecări de teren sau prăbușiri. Având în vedere faptul ca tema proiectului constă în amenajarea unui parc și nu s-a propus realizarea de construcții, nu există lucrări de rezistență și structură. Pentru realizarea fundațiilor de la bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat, etc. se vor realiza săpături generale la cotele prevazute în proiect, umpluturi și așternere strat de pietriș, turnarea betonului în fundații și elevații din beton clasa C12/15 și realizarea armăturilor cu plase sudate de tip STNB .

Analizând cele menționate mai sus, propunem spre aprobare Opțiunea 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, ale caietului de sarcini și ale avizelor/acordurilor emise.

Conform devizului general, întocmit de către SC ARHI BOX SRL, pentru obiectivul „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca”:

Valoarea totală a investiției:	17.270.701,72 LEI (fără TVA)
	18.779.177,15 LEI (cu TVA)
din care C+M:	4.765.329,65 LEI (fără TVA)
	5.670.742,29 LEI (cu TVA)

Surse de finanțare: buget local și alte surse constituite conform legii

Studiul de fezabilitate a fost întocmit de către SC ARHI BOX SRL cu sediul în Cluj-Napoca, în conformitate cu Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

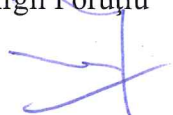
Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile art. 44, alin (1) din Legea 273/2006, ale art. 129 alin (4) lit. d din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, precum și cele ale Hotărârii nr. 907/2016, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere economic, raportat la art. 44 alin (1) din Legea 273/2006 proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natura economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării 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 „Amenajare parc Zona Observator, Cartier Zorilor, din municipiul Cluj-Napoca” poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

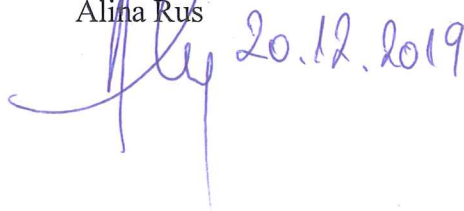
DIRECȚIA TEHNICĂ
Virgil Poruțiu



DIRECȚIA ECONOMICĂ
Olimpia Moigradan

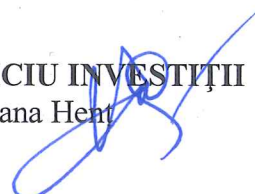


DIRECȚIA JURIDICĂ
Alina Rus



20.12.2019

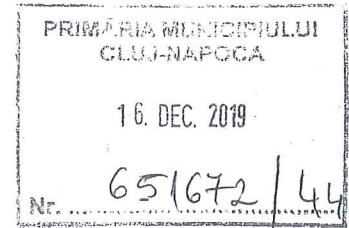
ȘEF SERVICIU INVESTIȚII
Liana Heni



Întocmit, Inspector, Ioana Bucur



Către,
Primăria municipiului Cluj-Napoca,
Direcția tehnică - Serviciul investiții



ADRESĂ DE ÎNAINȚARE

Subsemnatul Călin Lada, reprezentant Arhi Box SRL, în calitate de proiectant pentru obiectivul "*Elaborare Studiu De Fezabilitate Pentru Expropriere Și Amenajare Parc Cartier Zorilor Zona Observator Și Plan Urbanistic Zonal Conform Legii Nr. 350/2001 Actualizată*", vă înaintăm documentația tehnică aferentă Studiului de Fezabilitate:

- Pe suport de hârtie, în un exemplar.

Documentație la Direcția tehnică, Ioana Bucur.

Data,
16.12.2019

Întocmit,
Arh. Călin Lada

