



RULMENTUL, BRAȘOV
„REGENERAREA URBANĂ A PLATFORMEI INDUSTRIALE RULMENTUL
BRAȘOV”
CONCURS DE SOLUȚII

Anexa 2.5. – Estimarea plafonului maxim de investiție și proiectare

Pentru estimarea plafonului maxim al valorii de investiție în acord cu practica internațională a ultimilor ani este necesar un studiu comparativ cu investiții similare în anvergură și problematică realizate recent în Uniunea Europeană. Dată fiind complexitatea amplasamentului și caracterul complementar al celor trei obiective principale ale concursului, valoarea totală de investiție reprezintă o estimare cumulativă a mai multor analize distincte, corelate cu cele trei obiective ale concursului.

- A. Valoarea de investiție pentru un spațiu verde de mari dimensiuni ($S=11.2\text{ha}$) pe locul unei foste platforme industriale; în cadrul acestei amenajări va fi prevăzută păstrarea unor structuri existente și punerea lor în siguranță, pentru aproximativ 30% din structurile existente (aproximativ 13.500mp.)
- B. Valoarea de investiție pentru consolidarea, restaurarea și transformarea unor structuri industriale existente în spații cu destinație socio-culturală ($S_c=17.663\text{mp.}$).
- C. Costul de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal pentru întreaga suprafață a Platformei Rulmentul (aprox. 53ha), în acord cu viziunea de dezvoltare urbană pe termen mediu și lung propusă de echipa câștigătoare a concursului

Analizele prezentate în secțiunile A și B vor reda **valoarea totală a investiției** estimată pentru realizarea obiectivelor concursului.

Valoarea de proiectare va fi determinată ca sumă între o valoare procentuală din valoarea de investiție și valoarea de proiectare estimată pentru elaborarea PUZ, descrisă în secțiunea C.

CAPITOLUL 1. VALOAREA DE INVESTIȚIE

A. SPAȚIUL VERDE

Dată fiind apartenența României la Uniunea Europeană, atât politic, cât și din punct de vedere al aspirațiilor culturale, acest studiu comparativ documentează exemple europene contemporane de transformare a unor foste platforme industriale în spații verzi. Pentru o analiză realistă a valorilor de investiție inițiale, acestea au fost actualizate raportat la inflația în zona euro față de anul realizării.



	Nume	Localizare	An	Suprafață (mp)	Valoare investiție (euro)	Valoare investiție ajustată la inflație (EUR)	EUR/mp
1	Presqu'île Rollet	Rouen / Franța	2013	125.000	16.300.000	21.593.355	172.75
2	Schalke Verein	Gelsenkirchen / Germania	2014	40.000	3.300.000	4.352.893	108.82
3	Hafenpark	Frankfurt / Germania	2015	40.000	5.200.000	6.856.874	171.42
4	Park Killesberg	Stuttgart / Germania	2014	100.000	7.500.000	9.892.938	98.93
5	Rheinpark	Duisburg / Germania	2009	250.000	18.000.000	25.855.955	103.42
6	Gleisdreieck Westpark	Berlin / Germania	2013	100.000	7.000.000	9.273.220	92.73
7	Blandan Park	Lyon / Franța	2011	200.000	23.000.000	31.651.243	158.26
8	Bottière Chênaie	Nantes / Franța	2012	300.000	28.000.000	37.592.663	125.31
9	Mangfallpark	Rosenheim / Germania	2010	130.000	10.000.000	14.136.254	108.74
10	Urban development Eutin	Eutin / Germania	2016	95.000	7.000.000	9.207.849	96.92
					MEDIE VALORI DE INVESTIȚIE/MP		123.49

După cum se poate observa, costurile medii de execuție aferente unor spații verzi pe foste platforme industriale, actualizate cu rata inflației, converg spre o valoare de **120 euro / mp**.

Într-o a doua etapă, a fost realizată o cercetare dedicată care să compare investiții publice de spații verzi aprobate în anul 2023 în România, cu amendamentul că unicitatea obiectivului acestui concurs face dificilă identificarea unor investiții cu grad mare de similaritate în practica locală.

	Nume	Localizare	An aprobare	Suprafață (mp)	Valoare Construcții +Montaj (lei fără TVA)	lei/mp	euro/mp
1	Amenajare Parc Est	Cluj-Napoca	2023	540.000	287.186.245	531.83	106,95



2	Revitalizarea culoarului de mobilitate nemotorizată aferent Someșului, modernizarea și extinderea infrastructurii pietonale și cicliste pe malurile râului, zona 2 - Parcul Armătura și zona 3 - Platoul Sălii Sporturilor	Cluj-Napoca	2023	32.500	14.630.189	450.16	90,52
3	Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii-tronson Parcul Rozelor din Municipiul Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	2023	23.205	18.108.221	780.36	156,93
4	Amenajarea și revitalizarea Parcului Primăverii și a zonei adiacente	Cluj-Napoca	2023	34.183	18.180.294	531.85	106,95
5	Modernizare Parc Libertății și amenajări în Lunca Crișului	Oradea	2023	22.898	5.077.768	221.76	44,59
						MEDIE VALORI DE INVESTIȚIE/MP	105.72

Notă: Costurile de execuție inițiale sunt cele publicate de către autoritățile contractante în documentațiile încărcate în SEAP sau cele care apar în hotărârile de consiliul local aferente proiectelor.

Pentru calculul costului de execuție a fost utilizată valoarea medie a cursului de schimb leu-euro pentru luna decembrie 2023: **1 euro= 4.9726.**

Notă: Valorile de investiție aferente anului în care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici ai fiecărui proiect au fost actualizate cu media anuală a indicelui de cost în construcții (ICC). Pentru a obține media anuală, s-au prelucrat datele publicate de către Institutului Național de Statistică pentru indicatorul CNS107C - Indici de cost în construcții - an de baza 2015, disponibile online aici:

<http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table> .

Astfel, valoarea medie de investiție pentru un parc în anul 2023 în România rezultă în jurul sumei de **105eur/mp**. Cu toate acestea, niciunul dintre parcurile prezentate nu prezintă structuri existente și/sau patrimoniu industrial.

Raportarea la cele două analize comparative (o dată în spațiul Uniunii Europene, respectiv în România) relevă o valoare estimativă pentru investiția într-un spațiu verde situată la aprox. **110eur/mp**.

Cu toate acestea, trebuie considerată complexitatea aparte a amplasamentului. Preexistența pe teren a unor structuri și clădiri industriale cu valoare patrimonială, precum și a plantațiilor inițiale face necesară adăugarea unui **factor de complexitate de 1.2** pentru amenajarea spațiului verde pe fosta Platformă Rulmentul.



De asemenea, în estimarea de cost a fost prevăzută punerea în siguranță a unor structuri existente pe sit, parte din amenajarea viitorului parc, pentru o suprafață de aproximativ 30% din structurile existente pe sit (13.500mp), cumulat cu suprafețele cu cele ale parcului. Estimarea acestor lucrări de punere în siguranță a fost făcută drept 1/5(20%) din suma estimată pentru conversia unei clădiri industriale, respectiv 400eur/mp+TVA.

	MP	EUR/MP	EUR	EXTRA 20%	TOTAL
SPAȚIU VERDE	111.500	110	12.265.000	2.453.000	14.718.000
PUNERE IN SIGURANTA	13.500	400	5.400.000	1.080.000	6.480.000
					21.198.000

B. CONVERSIA CLĂDIRII INDUSTRIALE

Similar analizei anterioare, au fost identificate investiții de consolidare, restaurare și conversie a clădirilor de patrimoniu industrial realizate în anii recentți în Uniunea Europeană.

	Nume	Localizare	An finalizare	Suprafață (mp)	Valoare de investiție (euro)	Valoare de investiție ajustată la inflație 2023 (euro)	Cost/mp
1	Eventzentrum Lokschuppen	Dillingen / Germania	2017	1100	2.400.000	3.103.774	2821.61
2	Bötzow Brewery	Berlin / Germania	2020	29500	40.000.000	49.665.516	1683.58
3	Wagenhallen	Stuttgart / Germania	2020	14000	36.000.000	44.698.964	3192.78
4	Kulturbahnhof Aalen	Aalen / Germania	2020	7200	15.535.000	19.288.844	2679.01
5	KABO Beringen Mine	Beringen / Belgia	2020	3800	5.364.907	6.661.271	1752.97
6	COOP	Anderlecht / Belgia	2016	5099	6.400.000	8.418.605	1651.03
7	Gare Maritime	Bruxelles / Belgia	2020	45000	100.000.000	124.163.790	2759.20
8	LocHal	Tilburg / Olanda	2019	11200	30.000.000	37.525.630	3350.50
9	Franco Parenti Theater	Milano / Italia	2007	5400	2.500.000	3.722.909	689.43
10	Hangar Bicocca	Milano / Italia	2009	15000	16.000.000	22.983.071	1532.20
11	Cassina Headquarters	Meda / Italia	2017	500	1.000.000	1.293.239	2586.48



12	Fabbrica del Vapore	Milano / Italia	2007	14000	7.600.000	11.317.645	808.40
13	Halle Pajol	Paris / Franta	2014	11800	31.000.000	40.890.813	3465.32
14	Halle 550	Zürich / Elveția	2020	7000	31.191.360	38.728.374	5532.62
						MEDIE VALORI DE INVESTIȚIE/MP	2417.73

Notă: Valorile inițiale de investiție au fost actualizate la rata inflației euro față de anul finalizării construcției.

Din aceste date rezultă un cost mediu de investiție de aprox. **2400 eur/mp**.

Deoarece patrimoniul industrial reprezintă, în momentul de față, o resursă încă sub-utilizată în România, au fost identificate doar două exemple cu problematică relevantă pentru obiectivul concursului.

	Nume	Localizare	An aprobare	Suprafață desfășurată (mp)	Valoare C+M	Conversie ICC (lei fără TVA)	LEI/mp	EUR/mp
1	Multiplexity Corp C1	Timișoara	dec.22 (HCL 721/2022)	1069	9.104.433	10.057.222	11.304	1892
2	Hala Laminor	București	dec.18 (HCLS3 589/2018)	68000	214.947.616	337.653.933	4965,5	999

Notă: Valorile de investiție aferente anului în care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici ai fiecărui proiect au fost actualizate cu media anuală a indicelui de cost în construcții (ICC). Pentru a obține media anuală, s-au prelucrat datele publicate de către Institutului Național de Statistică pentru indicatorul CNS107C - Indici de cost în construcții - an de baza 2015, disponibile online aici:

<http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table> .

Având în vedere numărul redus de precedente în conversia clădirilor de patrimoniu industrial în țara noastră, pe de o parte și discrepanța considerabilă între costul de execuție aferent celor două proiecte investigate, pe de altă parte, considerăm că această secțiune a analizei are un aport redus în estimarea costului real al investiției. Ținând cont de aspirațiile profesionale locale de aliniere la standardele europene de calitate în construcții, valoarea estimativă pentru restaurarea și conversia vechiului hangar poate fi fixată în jurul sumei de **2000 eur/mp**.

Cele două corpuri de dată mai recentă (15B și 15C) prin care s-a realizat extinderea succesivă a hangarului vor face și ele obiectul unor lucrări de **conservare și reabilitare parțială, aproximativ 50% din suprafața lor**, după o abordare și configurație propuse de concurenți.

Prin urmare, pentru suprafața desfășurată a clădirii ce face obiectul concursului rezultă următoarea valoare estimativă de investiție:



	MP	EUR/MP	EUR	TOTAL (EUR)
CONVERSIE HANGAR (CORP 15A)	5.600	2000	11.200.000	23.200.000
REABILITARE EXTINDERE (CORPURI 15B, 15C)-aproximativ 50%	6.000	2000	12.000.000	

Centralizând sumele rezultate din ambele analize, valoarea totală a investiției pentru realizarea obiectivelor concursului este următoarea:

	MP	EUR/MP	EUR	EXTRA	TOTAL (EUR)
AMENAJARE SPAȚIU VERDE	111.500	110	12.265.000	2.453.000	14.718.000
PUNERE IN SIGURANTA	13.500	400	5.400.000	1.080.000	6.480.000
CONVERSIE CORP 15A HANGAR	5.600	2000	11.200.000		23.200.000
REABILITARE EXTINDERE (CORPURI 15B, 15C)	6.000	2000	12.000.000		
TOTAL					44.398.000

Aceste costuri reprezintă doar lucrările de amenajare și construcții propriu-zise, fără a include aici costul lucrărilor de decontaminare, al exproprierilor, al serviciilor de proiectare, al eventualelor taxe pentru avize sau alte autorizații necesare sau bugetul pentru echipa care va urmări implementarea proiectului (project management) în cazul în care se va lua decizia externalizării acestor servicii.

CAPITOLUL 2. VALOAREA SERVICIILOR DE PROIECTARE

Calculul valorii de proiectare se va face cumulativ și diferențiat pe cele două obiective ale concursului. Valoarea serviciilor de proiectare pentru amenajarea spațiului verde și conversia clădirii industriale se va raporta la Tarifatorul MLPAT (Ordin 11N/1994). Cele două obiective se încadrează în următoarele grupe de lucrări:

- Spațiul verde se încadrează în **Grupa III – Amenajare peisagistică** și ar avea **valoarea de proiectare 4%** din valoarea estimată de investiție, conform Tabel anexa 6.15.A. , pentru lucrările ingineresti din **Grupa III – Amenajare peisagistică** se aplică tabelul 6.16.A, cu o **valoare de 2%** din valoarea estimată de investiție
- Lucrările de conversie a clădirilor industriale se încadrează în **Grupa IV – Clădiri cu programe cu funcționalitate complexă sau/și specială și construcții necesitând tehnologii dificile** și ar avea **valoarea de proiectare 6,3%**.

Cumulat, valoarea de proiectare pentru cele trei obiective rezultă:

	VALOARE DE INVESTIȚIE	VALOARE DE PROIECTARE (%)	VALOARE DE PROIECTARE (EUR)
AMENAJARE SPAȚIU VERDE	14.718.000	4	588.720
PUNERE ÎN SIGURANȚĂ	6.480.000	2	129.600
CONVERSIE CORPURI 15A,B,C	23.200.000	6.3	1.461.600
TOTAL			2.179.920



La această valoare estimativă rezultată se vor adăuga costurile de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru întreaga Platformă Rulmentul (53ha). Pentru determinarea acesteia a fost aplicată metodologia de calcul stabilită de *Standardul de cost și de calitate privind elaborarea și actualizarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism*¹, denumit în continuare *Standardul de cost*. Aceasta are rolul de a defini un cadru unitar aplicabil pentru toate tipurile de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism și are un rol de ghidare a autorităților administrației publice în procesul de bugetare a tuturor categoriilor de costuri necesare a fi luate în considerare în cadrul acestui parcurs. Metodologia de calcul vizează generarea unei valori globale, prin aplicarea unor criterii și punctaje sub formă matricială și care include toate categoriile de costuri necesare elaborării documentației de tip P.U.Z.:

- Costuri directe: costurile cu personalul cheie și non-cheie, costurile derivate din activitatea de elaborare și actualizare a documentațiilor, costuri legate de furnizarea serviciilor de consultanță administrației publice (beneficiarului documentației) ulterior aprobării documentațiilor de amenajarea teritoriului sau urbanism (costuri de mentenanță);
- Costuri indirecte: costuri care se amortizează în timp și nu pot fi în mod direct alocate unei anumite documentații (ex: costuri cu chiria spațiului de lucru, costuri cu licențe software utilizate etc.).

Astfel, costul rezultat va acoperi toate etapele care trebuie parcurse în procesul de elaborare și actualizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, după finalizarea etapei de contractare: elaborarea documentației, avizare și aprobare. Această valoare nu include costurile de elaborare a studiilor de specialitate.

Metodologia stabilește următoarea formulă pentru calculul valorii de proiectare unei documentații tip P.U.Z.:

$$V_g = Ub + Fm + \sum_{i=1}^6 N_i$$

Unde

V_g = valoarea globală (totală) de proiectare a documentației de urbanism de tip P.U.Z.;

N_i = valoarea aferentă nivelului de complexitate rezultată prin cumularea punctajelor de pe fiecare coloană din matricea de cuantificare a complexității (N₁, N₂, ..., N₆);

i = numărul nivelului de complexitate din matricea de cuantificare a complexității;

Ub = unitatea tarifară de bază, respectiv **65.000 lei**;

Fm = factorul de multiplicare pentru fiecare categorie de documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Valoarea Ub

Metodologia stabilește **unitatea tarifară de bază (Ub)** pentru documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. ca unitate de referință care va constitui baza de calcul a

¹ *Standardul de cost și de calitate privind elaborarea și actualizarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism* este un rezultat al proiectului SIPOCA 50 realizat în cadrul Programului Operațional Capacitate Administrativă, conform contractului de prestări servicii nr. 147/31.08.2022, disponibil pe website-ul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației la următorul link: <https://www.mdpa.ro/uploads/articole/attachments/64c77cb221f55490009911.docx>



valorii globale a documentațiilor de urbanism P.U.Z. și se consideră ca fiind **65.000 lei + T.V.A.** Aceasta reprezintă **prețul cel mai scăzut al unei documentații de urbanism de tip P.U.Z., cu nivel mic de dificultate și cu nivel foarte mic de complexitate.**

Determinarea *Fm*

Conform *Standardului de cost*, Planul Urbanistic Zonal se încadrează în categoria „Documentații cu nivel mare de dificultate”, având ca obiect zonele supuse restructurării și regenerării urbane. Pentru fiecare nivel de dificultate este acordat un factor de multiplicare (*Fm*), astfel:

	Categoriile de documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal			
	Nivel foarte mare de dificultate	Nivel mare de dificultate	Nivel mediu de dificultate	Nivel mic de dificultate
Factor de multiplicare (<i>Fm</i>)	5	3	2	1

Matricea de cuantificare a nivelului de complexitate

Pentru documentațiile de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal metodologia propune 10 indicatori care să fie luați în considerare în matricea de cuantificare a nivelului de complexitate:

1. Întindere pe mai multe U.A.T.-uri;
2. Categorie U.A.T.;
3. Suprafața;
4. Relieful;
5. Situri Natura 2000, situri Ramsar (privind zonele umede de importanță internațională) și rezervații naturale (arii protejate);
6. Monumente și situri înscrise în L.M.I. și situri arheologice înscrise în R.A.N.;
7. Obiective înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și lista indicativă de propuneri;
8. Zone construite protejate / În cadrul zonelor centrale;
9. Stațiuni de interes național / local;
10. Infrastructură majoră căi de comunicație.

Acestor indicatori le sunt atribuite mai multe nivele de complexitate, în funcție de tema de proiectare. Astfel, documentația P.U.Z. pentru regenerarea Platformei Rulmentul este caracterizată de următoarele nivele de complexitate:



Indicator	Nivel de complexitate (N)					
	Exceptional (1,25 puncte) N1	Foarte mare (1 punct) N2	Mare (0,75 puncte) N3	Mediu (0,5 puncte) N4	Mic (0,25 puncte) N5	Foarte mic (0,1 puncte) N6
1. Întindere pe mai multe U.A.T.-uri ²	Peste 6	5	4	3	2	1
2. Categorie U.A.T. ³	U.A.T. urban rang 0	U.A.T. urban rang I	U.A.T. urban rang II	U.A.T. urban rang III	U.A.T. rural în zonă metropolitană / periurbană	U.A.T. rural rang IV în afara zonei metropolitane / periurbane
3. Suprafața ⁴	Peste 50 ha (53ha)	20 ha-50 ha	5 - 20 ha	1 - 5 ha	0,5 - 1 ha	Sub 0,5 ha
4. Relieful	deltă	munte	subcarpatic / depresiune	deal	luncă	câmpie
5. Situri Natura 2000, situri Ramsar și rezervații naturale (arii protejate)	Peste 50% din zonă cu situri naturale protejate	Între 40% - 50% din zonă cu situri naturale protejate	Între 20% - 30% din zonă cu situri naturale protejate	Între 10% - 20% din zonă cu situri naturale protejate	Mai puțin de 10% din zonă cu situri naturale protejate	Nici un sit natural protejat
6. Monumente și situri înscrise în L.M.I ⁵ și situri înscrise în R.A.N.	Peste 50 monumente și situri arheologice sau în zona de protecție a acestora	25-50 monumente și situri arheologice sau în zona de protecție a acestora	11-25 monumente și situri arheologice sau în zona de protecție a acestora	5-10 monumente și situri arheologice sau în zona de protecție a acestora	1-5 monumente sau situri sau în zona de protecție a acestora	Fără monumente sau situri arheologice sau în afara zonei de protecție a acestora

² Anumite tipuri de obiective se pot întinde pe teritoriile administrative a mai multor unități teritoriale, de exemplu parcurile fotovoltaice, eoliene, diverse tipuri de infrastructuri, obiective și instalații turistice, etc.

³ Suprafețele U.A.T.-urilor urbane variază de la 600 km² (Oraș Broșteni, Suceava) până la 3,2 km² (Oraș Abrud, Alba). În unele cazuri suprafețele U.A.T.-urilor urbane sunt depășite de suprafețele U.A.T.-urilor rurale (804,49 km² Comuna Murighiol, Tulcea, 605,76 km² Comuna Sfântu Gheorghe, Tulcea).

⁴ Intervalele de suprafețe aferente acestui indicator se raportează la suprafețele reglementate pentru tarifele RUR aferente documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z.

⁵ LMI - Lista Monumentelor Istorice. Se va avea în vedere ultima actualizare a LMI.



Indicator	Nivel de complexitate (N)					
	Excepțional (1,25 puncte) N1	Foarte mare (1 punct) N2	Mare (0,75 puncte) N3	Mediu (0,5 puncte) N4	Mic (0,25 puncte) N5	Foarte mic (0,1 puncte) N6
7. Obiective din Lista Patrimoniului Mondial⁶ și lista indicativă de propuneri⁷	Mai mult de 2 L.P.M. + obiective Lista indicativă	2 obiective L.P.M. + obiective Lista indicativă	1 obiectiv L.P.M. + obiective Lista indicativă	-	-	-
8. Zone construite protejate / În cadrul zonelor centrale	Cuprinde mai multe zone construite protejate în integralitatea lor / Amplasat în zona centrală	Cuprinde parțial mai multe zone construite protejate / Amplasat în zona centrală	Cuprinde o zonă construită protejată în integralitatea ei / Amplasat în zona centrală	Într-o zonă construită protejată / Amplasat în zona centrală	În vecinătatea directă a zonei construite protejate / În vecinătatea zonei centrale	În afara zonei construite protejate / În afara zonei centrale
9. Stațiuni de interes național / local⁸	Stațiuni de interes național	Stațiuni de interes local	-	-	-	-
10. Infrastructură majoră căi de comunicație⁹	Port maritim sau cu conexiune directă	Port fluvial sau cu conexiune directă	Aeroport sau amplasament în con de aterizare	Autostradă / Drum expres sau cu conexiune directă	Drum național / Drum național european sau cu conexiune directă	Cale ferată sau cu conexiune directă

⁶ U.A.T.-urile care dețin obiective din Lista Patrimoniului Mondial înregistrează de regulă un singur obiectiv din această categorie, însă există și excepții: de exemplu, în Comuna Costești, județ Hunedoara, sunt amplasate două obiective: cetățile dacice Costești-Cetățuie și Costești-Blidaru.

⁷ Se vor lua în considerare atât siturile culturale, cât și siturile naturale. Pentru o viitoare nominalizare în Lista Patrimoniului Mondial (LPM) se elaborează o **listă de obiective indicativă pretabile**. Această listă indicativă se revizuieste la cel puțin o dată la 10 ani. În cazul în care U.A.T.-ul nu dețin nici un obiectiv LPM sau din Lista indicativă nu se acordă punctaj acestui indicator.

⁸ Stațiunile turistice din România, sunt stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice, completată de Hotărârea nr. 343/2021.

În cazul în care U.A.T.-ul nu este stațiune de interes național sau local nu se acordă punctaj acestui indicator.

⁹ Se va lua în considerare atât infrastructura existentă, cât și cea propusă prin documentații de amenajarea teritoriului / documentații de urbanism aprobate de rang superior sau egal / master planuri de transport /



	Nivel de complexitate (N)					
Indicator	Excepțional (1,25 puncte) N1	Foarte mare (1 punct) N2	Mare (0,75 puncte) N3	Mediu (0,5 puncte) N4	Mic (0,25 puncte) N5	Foarte mic (0,1 puncte) N6
Total punctaj	N1	N2	N3	N4	N5	N6

Însumând valorile rezultate, reiese un punctaj total de
 $1,25+0,75+0,1+0,1+0,1+0,1=2,4$ puncte.

Astfel, aplicând formula

$$V_g = Ub * Fm * \sum_{i=1}^6 N_i$$

rezultă o valoare globală pentru elaborarea documentației P.U.Z.

$$V_g = 65,000 * 3 * 2,4 = 468,000 \text{ lei+TVA.}$$

Utilizând valoarea de conversie leu-euro pentru luna decembrie 2023: **1 euro= 4.9726**, rezultă o valoare totală de **94.100 EUR+TVA**.

Cumulând această sumă cu rezultatul analizei precedente, valoarea contractului pentru serviciile de proiectare rezultă de **2.274.000 EUR+TVA**.

Aceste calcule financiare nu includ:

- actualizarea studiului de inundabilitate
- actualizarea studiului de contaminare
- proiectare rețele edilitare la nivelul orașului (infrastructuri gaze, electricitate, canalizare);
- studii de trafic, pentru corelare acces auto și transport în comun la nivelul orașului;
- studii și descărcări arheologice, dacă va apărea cazul;
- dirigenție de șantier (verificare periodică calitate lucrări conform legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții);
- proiect management (organizare licitație, organizare procese execuție, derulare contracte de proiectare și de execuție).

CAPITOLUL 3. FONDUL DE PREMIERE

În acord cu standardele privitoare la Concursurile Internaționale de Soluții, fondul de premiere se ridică la **5%** din valoarea contractului de proiectare

planuri de mobilitate urbană / strategii de dezvoltare / proiecte tehnice etc., atât din interiorul terenului care generează P.U.Z., cât și din imediata proximitate.

În cazul în care U.A.T.-ul nu deține nici una din categoriile de infrastructură majoră din tabel (existent sau propus) se va acorda punctaj 0.



(**2.274.000EUR+TVA**). Astfel, rezultă o valoare a fondului de premiere de aproximativ **113.000 EUR**.

O posibilitate de împărțire a acestui fond de premiere ar fi:

- Premiul II: 70.000,0 EUR
- Premiul III: 40.000,0 EUR

Cu toate acestea, considerăm oportună atragerea cât mai multor echipe care să fie interesate să participe la concurs. Astfel, propunem o strategie prin care fondul de premiere este distribuit diferențiat, într-o ierarhie apreciată și justificată de juriul concursului, după cum urmează:

- **Premiul II: 50.000 EUR**
- **Premiul III: 30.000 EUR**
- **MENȚIUNE 1: 10.000 EUR**
- **MENȚIUNE 2: 10.000 EUR**
- **MENȚIUNE 3: 10.000 EUR**

Din toate aceste comparații și calcule, rezultă:

CATEGORIE DE COSTURI	EUR	
TOTAL VALOARE DE INVESTIȚIE	44.398.000	Fără TVA
TOTAL VALOARE DE PROIECTARE	2.274.000	Fără TVA
PREMII	110.000	inclusiv TVA

Întocmit,
arh. Burbea-Milescu Emil