



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA

Aprobat

Consiliul Județean Cluj
Alin Tișe, Președinte



Obiectul proiectului:	Noul Consiliu Județean Cluj - Concurs de soluții Extinderea și modernizarea clădirii sediului Consiliului Județean Cluj
Beneficiarul:	Consiliului Județean Cluj
Proprietarul:	Consiliului Județean Cluj
Promotorul concursului:	Consiliului Județean Cluj
Amplasamentul:	Cluj-Napoca, strada Calea Dorobanților, nr. 106, Cluj
Organizator :	Ordinul Arhitecților din România

Cuprins

1. Date generale	3
1.1. Promotorul și premisele concursului	3
1.2. Miza concursului	3
2. Context	5
2.1. Amplasamentul	5
2.2. Clădirea existentă	6
2.3. Nevoia de extindere și reorganizare funcțională	8
3. Tema de proiectare	9
3.1. Cerințe spațial - funcționale	9
3.1.1. Modernizarea clădirii existente	10
3.1.2. Noul corp de clădire	11
3.1.3. Parcările existente și propuse	11
3.1.4. Spațiul exterior	11
3.1.5. Observații generale	12
3.2. CERINȚE TEHNICE	12
3.2.1. Conformitatea cu normele în vigoare	12
3.2.2. Eficiența energetică	12
3.2.2. Lumina naturală	13
3.2.3. Durabilitatea materialelor și soluțiilor alese, flexibilitatea spațiilor	13
3.2.4. Accesibilitatea	13
3.2.5. Mobilitatea	13
3.2.6. Reducerea consumului de apă	14
3.2.7. Confortul acustic și reducerea poluării acustice	14
3.2.8. Sustenabilitatea proiectului	14
3.2.9. Securitate și siguranță	15
3.2.10. Fezabilitatea propunerilor	15
4. PIESE CERUTE	16
4.1. Piese desenate	16
4.2. Propunerea financiară	16
5. CRITERII DE ATRIBUIRE	19



1. Date generale

1.1. Promotorul și premisele concursului

Promotorul concursului este Consiliul Județean Cluj, proprietarul terenului și al actualului sediu, și beneficiarul rezultatelor concursului.

Premisele acestui concurs constau în oportunitatea extinderii actualului sediu al Consiliului Județean Cluj cu un nou corp de clădire, conectat cu cel vechi, și modernizarea actualului sediu.

Anvergura activității administrației publice județene depășește capacitățile actuale ale construcției. Modul de dispunere a spațiilor, dimensiunile încăperilor și suprafața utilă insuficientă nu permit desfășurarea în condiții optime a activității Consiliului Județean Cluj, impunându-se construirea unui nou corp de clădire conectat la cel existent, precum și reorganizarea funcțiunilor, în special la nivelul parterului, pentru o mai bună relație cu publicul, și a etajului 5, în care funcționează în prezent Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, deși nivelul a fost proiectat pentru a deservi locuințe de serviciu/protocol.

Prin concurs, se urmărește ca toate Direcțiile ce compun structura organizatorică a Consiliului Județean Cluj să poată lucra împreună, în condiții funcționale și spațiale mai bune și existând posibilitatea dezvoltării unor noi zone destinate relației cu publicul sau a altor funcțiuni conexe.

1.2. Miza concursului

Miza concursului este obținerea celui mai bun răspuns pentru această cerință de extindere și modernizare, pe baza căruia câștigătorul va putea negocia contractarea proiectării cu Autoritatea Contractantă.

Pentru a răspunde acestui scop, propunerea va trebui să răspundă următoarelor obiective:

1. Inserarea unui obiect de arhitectură contemporană pe un amplasament provocator, , între și la sud față de actualul sediu și Biblioteca Județeană „Octavian Goga”. Noul corp de clădire trebuie să fie o clădire contemporană, reprezentativă pentru administrația publică județeană, care să închege și să medieze prezența clădirilor învecinate, conturând un spațiu urban plăcut și primitor.
2. Proiectarea unei noi clădiri care, împreună cu sediul actual al Consiliului Județean Cluj, să crească gradul de calitate a spațiilor de lucru, a comunicării între departamente și a serviciilor oferite publicului. În acest sens, se va acorda o atenție sporită acomodării structurii organizatorice a Consiliului Județean Cluj, asigurării unor spații primitoare pentru sala de ședințe și serviciile Consiliului Județean Cluj care au relații cu publicul, inserării unei funcțiuni de alimentație publică (restaurant, cantină, cafenea etc.), legăturii cu orașul și accesibilității în spațiile clădirii pentru persoane cu dizabilități, persoane de orice vârstă, etnie sau clasă socială.
3. Un proces de proiectare și construire sustenabilă. Pentru etapa concursului de soluții, promotorul și organizatorul concursului își doresc o propunere inteligentă, care să mărească șansele de a obține o clădire cât mai sustenabilă. Promotorul concursului și-a propus obținerea unui certificat de mediu pentru noua clădire, nivel *Excellent*, conform standardului BREEAM (*Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*) International New Construction 2016, versiunea 2.0.

Principalul obiectiv al concursului este noul corp de clădire și conectarea acestuia la sediul actual și la spațiul public. Se urmărește, de asemenea, regândirea parterului și recompartimentarea cu pereți ușori a etajului 5 din sediul actual.

Concurenții pot propune și alte intervenții pe actualul sediu, cu rolul de a contura un ansamblu bine încheiat și de a îmbunătăți relația vizuală și fizică cu spațiul urban, însă aceste intervenții trebuie să fie foarte bine justificate ca gest arhitectural, anvergură a lucrărilor propuse și cost.

Concurenții sunt invitați să convingă că vor avea abilitatea să dezvolte din soluția de concurs un proiect de execuție fezabil pentru punerea în operă. Se cere concurenților să fie convingători în a demonstra schematic calitatea ansamblului generat din punct de vedere estetic și funcțional.

Câștigătorul va contracta cu Autoritatea Contractantă serviciile de proiectare pentru construirea noului corp de clădire, conectarea cu cel existent, intervențiile pe sediul actual al Consiliului Județean Cluj, amenajările exterioare și sistematizarea verticală pentru întreaga parcelă. Termenii și condițiile contractului se vor negocia între câștigător și promotor pe baza modelului din Anexa 2.5 Contract de proiectare.

2. Context

2.1. Amplasamentul

Amplasamentul dat este situat în Cluj-Napoca, pe axa ce traversează orașul pe direcția est-vest și face parte dintr-o succesiune de piețe și puncte de interes: piața Lucian Blaga, piața Unirii, piața Avram Iancu, viitorul Centru Cultural Transilvania, piața Mărăști extinsă prin aleile Bibliotecii până la Biblioteca Județeană, în vecinătatea căreia este situat amplasamentul dat, intersecția cu strada Teodor Mihali (o deviere de la axa est-vest, ce duce spre Iulius Mall, Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor, zona rezidențială și de birouri nou formată și noua bază sportivă Gheorgheni), Expo Transilvania și Aeroportul Internațional „Avram Iancu”.

Amplasamentul propus se situează între actualul sediu al Consiliului Județean Cluj și Biblioteca Județeană „Octavian Goga”, zona situată la sud față de cele două clădiri și spațiul dintre ele, respectiv versantul care face trecerea de la terasa inferioară la terasa superioară a Someșului.

La sudul amplasamentului, pe terasa superioară a Someșului, se află locuințe individuale, iar muchia versantului este ocupată de Creșa „Vrăjitorul din Oz”, un loc de joacă pentru copii cu teren de sport, respectiv Facultatea Teologică Ortodoxă. Piața Mărăști este delimitată în partea de nord de blocuri ce formează front continuu, cu regim de înălțime P+M+10E, construite în perioada comunistă.

În fața amplasamentului, peste Calea Dorobanților (stradă cu regim de „arteră principală existentă”, conform studiului de trafic din Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca), este un supermarket cu parcare și o benzinărie. Piața Mărăști și spațiul urban din fața amplasamentului sunt dominate de circulații auto.

În Planul Urbanistic General, amplasamentul este încadrat în UTR **S_Is** - „Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale”, a cărui caracter este descris, în Planul Urbanistic General, în felul următor:

„Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.”

De aici rezultă faptul că Noul Consiliu Județean Cluj va avea și rolul de a modera intersecția dintre țesuturile urbane și funcțiunile clădirilor învecinate atât de diferite. În același timp, clădirea propusă trebuie să se deschidă spre public, asigurând trasee pietonale atractive și un spațiu public, urban, plăcut.

Propunerile vor trebui să asigure și suficiente locuri de parcare în subsol. Se va analiza posibilitatea conectării parcării subterane cu cea a actualului sediu al Consiliului Județean și/sau cu parcare la Biblioteca Județeană „Octavian Goga”.

2.2. Clădirea existentă



Construcția a fost proiectată în 2007, pentru a fi sediul Direcției Regionale pentru Accize și Operațiuni Vamale Cluj, cu spații destinate și dimensionate pentru activitatea administrativă a Direcției, respectiv camere de protocol de la etajul 5. Clădirea are regim de înălțime S+P+5E, suprafață construită de 672 mp, suprafață desfășurată de 3596 mp și înălțime maximă de 25,6 de metri.

În 2010, Consiliul Județean Cluj a preluat clădirea, închizând terasele de la etajele 4 și 5, pentru a transforma spațiile de cazare în birouri.

Subsolul este destinat în principal parcării și spațiilor tehnice; parterul relației cu publicul, adăpostind și un oficiu și câteva birouri, iar etajele superioare sunt folosite de diferitele Direcții ale Consiliului Județean Cluj.

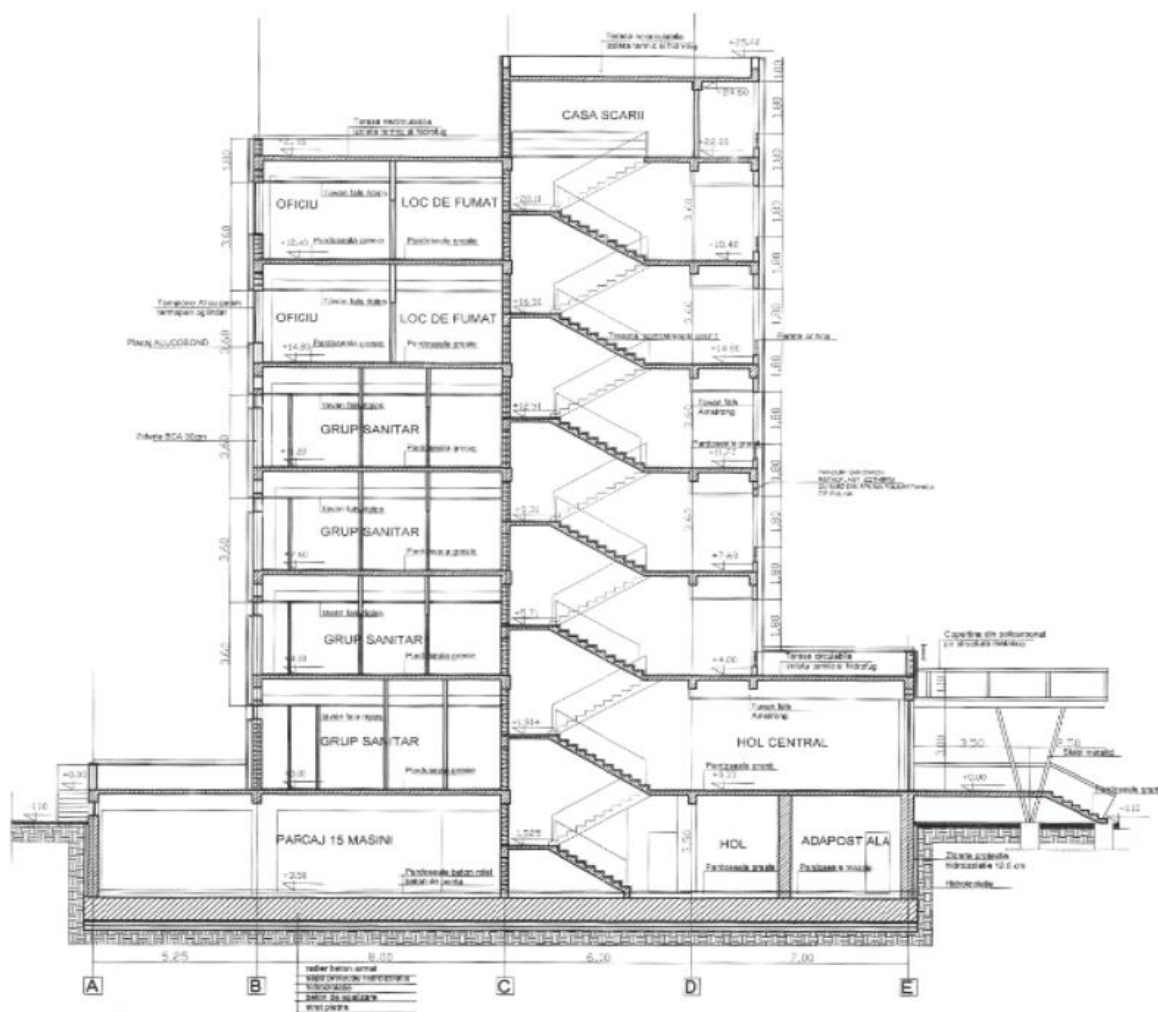
Etajul 5 sunt prevăzute cu grupuri sanitare proprii fiecărui birou, deoarece funcțiunea inițială a acestor etaje a fost de camere de protocol.

Clădirea are o structură parțial din cadre de beton armat și parțial din profile metalice, cu închideri din zidărie de BCA, compartimentări interioare din zidărie de cărămidă și pereți de gips-carton, ca și majoritatea tavanelor. Pardoseala holului central este din granit, spațiile de circulație și ale grupurilor sanitare au pardoseală din gresie antiderapantă, iar birourile au pardoseală acoperită cu mochetă. Ferestrele au tâmplării de aluminiu și geam termopan. Clădirea este placată cu panouri compozite de termoizolație și aluminiu.

Accesul auto și pietonal se face din Calea Dorobanților, situată adiacent laturii de nord a parcelei.

Amplasamentul dispune de echipare edilitară completă și există branșamente și racorduri pentru obiectivul în cauză.

Releveul clădirii și expertiza tehnică sunt anexate prezentei teme de concurs.



2.3. Nevoia de extindere și reorganizare funcțională

În prezent, structura organizatorică a Consiliului Județean Cluj este formată din aparatul de specialitate al Președintelui și 7 Direcții, dintre care Direcția de Administrare a Domeniului Public și Privat (ADPP) și Direcția de Administrare și Exploatare a Stadionului „Cluj Arena” nu își desfășoară activitatea în sediul actual al CJC.

Consiliul Județean Cluj are 257 de persoane angajate și alte 69 de posturi vacante, conform organigramei (Anexa 4.2), pentru care trebuie să-și desfășoare activitatea în condiții corespunzătoare.

În prezent, etajul 5, care a fost proiectat cu destinația de camere de protocol și în care au fost amenajate ulterior spații pentru birouri, este utilizat ineficient. Prin modernizarea clădirii existente se dorește asigurarea unor spații de lucru optime pentru personalul angajat și pentru perspectiva de creștere a numărului de funcționari publici.

Sala de ședințe a Consiliului Județean poate fi un spațiu mai generos, mai deschis către cetățeni, invitați, colaboratori și presă, care să transmită conceptul de transparență decizională a administrației județene. De asemenea, relațiile cu publicul se desfășoară doar prin intermediul Registraturii, o încăpere situată la parterul clădirii, iar oficiul destinat angajaților este de asemenea o simplă încăpere la parterul clădirii.

Drept urmare, un alt obiectiv spațial al concursului este asigurarea spațiilor destinate relației cu publicul: birourile care au efectiv relații cu publicul, sala de ședințe cu locuri pentru cetățenii care doresc să asiste la ședințele Consiliului Județean, săli de lucru pentru Comisiile Consiliului Județean sau pentru ședințele de lucru cu colaboratorii ale Direcțiilor Consiliului Județean, spații pentru alimentație publică destinate angajaților și publicului larg.

3. Tema de proiectare

Noul sediu al Consiliului Județean Cluj trebuie să răspundă nevoii de creștere considerabilă a spațiului atât pentru public, cât și pentru personal.

Buna funcționare a Consiliului Județean cere ca un număr mai mare de funcționari și de vizitatori să poată interacționa și comunica în spații create în acest scop. În același timp, trebuie asigurate condiții adecvate de lucru pentru toți angajații săi, în acord cu responsabilitățile lor specifice în structura instituției.

Aceasta înseamnă definirea unui concept care — prin toate mijloacele adecvate (distribuție spațial-funcțională, plastică arhitecturală, signaletică etc.) — să atragă și să genereze spații pe care atât publicul, cât și angajații să și le poată apropria, spații a căror parcurgere și utilizare să fie accesibile, atractive și plăcute.

Zona nou adăugată celei existente nu trebuie însă privită ca o prelungire a funcțiilor deja stabilite ale unei clădiri de birouri. Tema de proiectare (cu cerințele sale obligate, listate/detaliat mai jos) rămâne deschisă imaginației concurenților, invitându-i să propună și alte moduri de utilizare ale noului sediu, cât mai interactive și mai prietenoase, deoarece Consiliul Județean Cluj speră să obțină un ansamblu modern care să răspundă cerințelor și standardelor contemporane.

Amplasarea spațiilor publice în relație cu spațiile de lucru trebuie studiată cu atenție. Concurenții au libertatea să propună o dispunere a spațiilor publice prin toată clădirea.

3.1. Cerințe spațial - funcționale

Tipurile de spații funcționale cerute sunt grupate în două categorii:

- Spații pentru publicul larg
- Spații pentru folosința restrânsă a personalului instituției

Se vor avea în vedere următoarele elemente ale ansamblului:

- Clădirea de birouri existentă
- Extinderea propusă
- Parcările subterane – existente și propuse
- Spațiul verde și amenajările exterioare

Fiecare dintre aceste componente ale temei vor fi angrenate într-un întreg unitar și coerent, urmărindu-se în final obținerea unui ansamblu armonios.

Concurenții sunt invitați să ofere cât mai multe informații generale despre fiecare dintre acestea.

În cazul noilor construcții concurenții sunt invitați să înglobeze schematic funcțiunile din lista de cerințe, demonstrând capacitatea de a le asambla într-un mod coerent cu circulații, spații exterioare, patio-uri etc.

3.1.1. Modernizarea clădirii existente

Etajul 5, destinat direcției Arhitectului Șef, se va reconfigura integral. Acest nivel a fost gândit inițial ca o zonă de cazare fiind ulterior convertită în zonă de birouri fără a fi adaptată cerințelor noii funcțiuni și drept urmare propunerile vor studia reconfigurarea întregului etaj pentru a corespunde cerințelor activității specifice. Propunerea de amenajare va avea în vedere crearea a două zone distincte și anume o zonă cu acces publicului liber/limitat și o zonă alocată exclusiv personalului.

Zona cu acces publicului liber/limitat, aflată în relație directă cu zona de acces, va fi constituită în principal din:

- Un punctul unic de acces pentru public și funcționari, care să facă accesul într-o zonă de primire/așteptare formată din secretariat (recepție), zonă de așteptare pentru minim 5 persoane și acces direct spre o zonă destinată discuțiilor dintre funcționar și cetățean mobilată cu 3 mese de lucru (1,50x1,50). Din zona de recepție se va asigura accesul controlat în biroul arhitectului-șef/sala de ședințe, zona destinată discuțiilor și zona de lucru pentru funcționari. Discuțiile între funcționari și public se vor desfășura exclusiv în zona destinată acestor discuții.
- Grup sanitar pe sexe, cu dotare completă și eventual zonă de garderobă;
- Biroul Arhitectului Șef - cu acces direct în secretariat - încăpere distinctă mobilată cu birou de lucru, masă pentru ședințe pentru 4-6 persoane și un grup sanitar. Biroul Arhitectului Șef va fi dotat cu echipamente de vizualizare digitală a planșelor sau alte documente și cu echipamente pentru teleconferințe.

Zona alocată exclusiv personalului, va fi constituită din:

- Spații de lucru pentru minim 25 de posturi - mobilate cu birou, corp cu sertare pentru depozitarea de efecte personale și în imediata proximitate, prezența unor corpuri în care pot fi depozitate dosare pe care funcționarul respectiv le are în lucru sau le arhivează (arhiva temporară), cu flexibilitatea de dispunere și asigurarea confortului acustic necesar desfășurării activității;
- Spațiu de studiu – bibliotecă tehnică;
- Spații de lucru pentru șefii de servicii (3 birouri), cu posibilitatea de a asigura accesului ocazional al publicului (audiențe);
- Zonă de imprimare/copiere (plotter + 2 imprimante de mare capacitate)
- Mic oficiu (alveolă) pentru prepararea cafelei și oficiu cu spațiu de luat masa pentru 6-8 persoane, mobilat cu frigider, cuptor cu microunde, dulap veselă, blat lavoar și reparare minimală a mâncării etc;

Relațiile funcționale care se cer rezolvate includ fluxul de lucru al documentelor, care urmează următorul circuit: documentele ajung în zona de secretariat/recepție de unde ajung la arhitectul-șef care le distribuie șefilor de serviciu; de la șefii de serviciu se distribuie funcționarilor responsabili cu rezolvarea lor. După întocmirea documentelor fluxul se reia în sensul invers (funcționar - șef serviciu - arhitect-șef - secretariat), din zona de secretariat/recepție documentele pleacă spre semnare la alte niveluri din clădire, iar la final ajung în zona de Birou unic amplasată la parterul clădirii, de unde sunt ridicate/expediate.

Nivelul parterului va fi reconfigurat în vederea asigurării unei zone de primire documente (registratura), cu minim 3 recepții, zonă mobilată cu mese și scaune, unde cetățenii pot completa cereri și formulare, casierie securizată, grupuri sanitare destinate publicului (pe sexe și pentru persoane cu dizabilități), respectiv zona de arhivă temporară pentru primirea sau eliberarea documentelor.

Toate terasele existente sau păstrate vor fi transformate în terase verzi.

În același timp, dacă soluția o cere, se mai pot propune și alte intervenții, care pot consta în recompartimentări ușoare considerate necesare, precum și intervenții volumetrice/funcționale, schimbarea finisajelor fațadei etc., al căror scop este buna încheiere a ansamblului format

din noua clădire și cea existentă sau relația mai bună a ansamblului cu orașul. Nu se vor propune modificări structurale ale clădirii existente.

Toate intervențiile pe actuala clădire trebuie să fie foarte bine argumentate.

3.1.2. Noul corp de clădire

Alături de modificările aduse sediului actual, noul corp de clădire va rezolva inconvenientele funcționale și va asigura spațiile suplimentare necesare.

Lista de spații de mai jos este orientativă. Participanții au libertatea de a concepe diferit organizarea și dimensionarea spațiilor sau să propună funcțiuni suplimentare.

- Spații pentru birouri 1.500 mp
- Foaier de recepție, punct de informare cu personal angajat și/sau electronic, zonă de odihnă, avizier, grupuri sanitare, garderobă 100 mp
- Spații pentru relații cu publicul 250 mp
- Sală multifuncțională care să găzduiască ședințele Consiliului Județean, proiecții, spectacole, conferințe, dezbateri, mese rotunde etc., cu locuri suficiente pentru spectatori, cu dotări care să asigure flexibilitatea, cu posibilitatea de obturare totală a luminii naturale și iluminat artificial adecvat funcțiunilor propuse, videoproiector și alte dotări specifice 500 mp
- Alimentație pentru personal și public 250 mp
- Grupuri sanitare, spații tehnice, depozitare etc. 400 mp

Spațiile destinate relației cu publicul vor fi dispuse inclusiv în corpul existent.

Suprafață utilă estimată în noul corp de clădire:
2.500 mp

Suprafață construită desfășurată estimată (incluzând parcajul subteran pentru 60 de mașini, depozitare, adăpost de protecție civilă spațiu tehnic etc.):
5.250 mp

3.1.3. Parcările existente și propuse

Necesarul de parcări pentru extensia propusă și clădirea existentă se vor calcula conform Regulamentului Local de Urbanism. Se preferă plasarea parcărilor în subsol. Se va analiza posibilitatea de a conecta parcare subterană nou propusă cu cea a sediului actual și cu parcare subterană a Bibliotecii Județene „Octavian Goga”.

3.1.4. Spațiul exterior

Întreg spațiul deschis al zonei destinat extinderii se va amenaja în spiritul legăturilor propuse prin concept, astfel încât să integreze cât mai organic noul ansamblu în spațiul învecinat și să creeze un loc atractiv urban.

Se vor identifica legăturile/traseele pietonale și de biciclete pentru a racorda propunerea la contextul existent și se vor amenaja culoare de mobilitate lentă, pietonale și drumuri de biciclete, pe un traseu continuu. Sistemele de terasare, gradene, elementele de dotare și cele de vegetație vor fi în concordanță cu acest demers.

Spațiul oferit de taluz va fi integrat în scenariul de reconfigurare a parcursurilor și de reorganizare a spațiilor, cu atenție sporită la sistemelor de terasare. Se va studia cum se va integra propunerea într-un eventual traseu de promenadă de-a lungul taluzul de trecere între terase.

Se va potența caracterul public al întregii zone având în vedere că vecinătățile reprezintă instituții publice, respectiv Biblioteca Județeană Octavian Goga, Biserica Ortodoxă Sfântul Apostol Toma, Facultatea de Teologie Ortodoxă.

Se va avea în vedere și iluminatul utilitar și de ambianță. Sistemul de iluminat existent și cel propus se vor corela într-un mod unitar.

3.1.5. Observații generale

Necesarul de suprafață este indicat numai pentru funcțiunile principale. Alte spații publice, precum și spațiile auxiliare necesare bunei funcționări a Consiliului sunt lăsate la justa apreciere a concurenților, depinzând de configurarea specifică propusă prin proiect. Suprafețele sunt indicative, ele putând suferi modificări (bine motivate) datorate constrângerilor spațiale și structurale ale clădirii.

3.2. CERINȚE TEHNICE

3.2.1. Conformitatea cu normele în vigoare

Normele care trebuie respectate sunt cele prevăzute de legislația europeană, integrate în cea românească. Ele nu sunt enumerate în Temă, cunoașterea și respectarea lor fiind în responsabilitatea concurenților.

3.2.2 Eficiența energetică

Clădirea propusă va respecta standardul de clădire cu consum de energie aproape zero, însemnând că va avea un consum maxim de energie primară din surse convenționale (combustibili fosili) de 69 kWh/mp/an și un nivel maxim al emisiilor de CO₂ de 19 kg/mp/an.

Anvelopa spațiilor încălzite va fi, pe cât posibil, continuă, reducând cât mai mult punțile termice.

Se vor implementa soluții pasive (sisteme de umbrire pentru evitarea supraîncălzire, ventilare naturală pentru a reduce consumul energetic necesar răcirii, bun iluminat natural pentru reducerea consumului de energie din iluminatul artificial, masă termică pentru reținerea și înmagazinarea energiei etc.) să reducă consumul de energie.

Se propune utilizarea unor sisteme de producere a energiei din surse regenerabile. O atenție deosebită se va acorda integrării acestor sisteme în arhitectura propusă. Se dorește asigurarea a cel puțin 10% din necesarul de energie primară din surse regenerabile și corelarea producerii de energie cu utilizarea energiei produse direct de către consumatorii majori din clădirea existentă, corpul de clădire nou propus și/sau Biblioteca Județeană.

Sistemele de producere a energiei regenerabile vor face obiectul unei analize tehnico-economice, în etapa elaborării studiului de fezabilitate, pentru a verifica dacă într-adevăr este eficientă utilizarea lor. Drept urmare, pentru concursul de soluții, participanții sunt invitați să propună astfel de sisteme, însă în etapele ulterioare de detaliere a proiectului, sistemele propuse vor fi implementate doar dacă își dovedesc eficiența tehnico-economică pe o durată de viață a clădirii de 60 de ani.

Devizul estimativ de proiectare va include obținerii avizului tehnic de racordare (ATR) pentru amplasarea unui post de transformare propriu MT/MJ și reglementarea exactă a soluției de alimentare cu energie electrică și consumul de energie atât pentru clădirea propusă și cea existentă a Consiliului Județean Cluj, cât și pentru Biblioteca Județeană „Octavian Goga”,

aflată în administrarea Consiliului Județean Cluj, pe principiul managementului energetic cooperativ, pentru a reduce costul energiei consumate prin eliminarea tarifului de distribuție de joasă tensiune la cele trei clădiri.

Se va acorda o atenție deosebită condițiilor de confort termic în spațiile de lucru. Confortul termic este influențat de numeroși factori, însă unul din cei mai importanți este temperatura radiantă. În acest sens, se vor evita suprafețe care pot fi prea calde sau prea reci în imediata proximitate a spațiilor de lucru.

Se va analiza posibilitatea de realizare a ventilării naturale, eventual și umidificare parțială, reducând astfel necesarul de energie pentru climatizarea mecanică a spațiilor.

Concurenții sunt încurajați să includă în echipa de concurs un auditor energetic, pentru a putea simula consumul de energie specific soluțiilor intermediare și pentru a oferi sugestii de îmbunătățire a eficienței energetice.

3.2.2. Lumina naturală

Pentru reducerea consumului de energie din iluminatul artificial, dar și pentru senzația de confort, pentru sporirea bunăstării angajaților, a productivității și a eficienței actului administrativ, spațiile de lucru vor avea o bună iluminare naturală. Se va asigura o cantitate suficientă de lumină naturală, evitând însă efectul de orbire dat de pătrunderea directă a razelor de soare și supraîncălzirea spațiilor.

Se va acorda atenție relației vizuale a spațiilor de lucru cu exteriorul. Din fiecare loc de lucru, este recomandat ca angajații să poată privi spre exterior, să vadă, printre altele, și soarele și elemente de vegetație.

Dimensiunea ferestrelor trebuie să asigure suficientă lumină naturală, dar în același timp să evite pierderi mari de energie termică pe timpul sezonului rece sau acumulări prea mari de căldură pe timpul sezonului cald, care ar crește consumul de energie pentru a satisface nevoia de răcire a spațiilor.

Lumina naturală poate fi exploatată de către concurenți și pentru efecte scenografice care pun în valoare spațiile interioare.

Calitatea luminii naturale este un element important pentru proiectul dorit de către Autoritatea Contractantă.

3.2.3. Durabilitatea materialelor și soluțiilor alese, flexibilitatea spațiilor

Proiectul va încerca să propună o justă și eficientă utilizare a materialelor de construcții, favorizând materiale reciclabile, reutilizabile, finisaje rezistente în timp cu întreținere minimă.

Pentru a permite adaptarea în timp la dinamica anumitor activități sau la schimbările survenite în concepția și practicile administrației publice, soluția propusă va permite flexibilitatea spațiului, prin transformări simple precum completări, modificări sau desființări ale elementelor componente (dacă este cazul), modificări ale infrastructurii etc.

Zona destinată alimentației publice va fi de asemenea cât mai flexibilă, permițând schimbarea ușoară a destinației spațiilor, în funcție de cerințele curente.

Instalațiile și echipamentele clădirii trebuie să se poată adapta schimbărilor climatice (temperaturi exterioare de referință mai mari sau mai mici față de cele utilizate în prezent pentru proiectarea sistemelor de încălzire, răcire și ventilare).

3.2.4. Accesibilitatea

Se vor adopta toate măsurile necesare pentru a realiza un spațiu lipsit de bariere fizice și psihologice în calea experimentării spațiilor și a contactului cu dotările sau sistemele de informare.

Se vor avea în vedere implementarea măsurilor de accesibilitate pentru persoane cu dizabilități locomotorii, de vedere sau auz, asigurând accesul tuturor în zona publică, în spațiile de lucru și în spațiile exterioare.

3.2.5. Mobilitatea

Se vor asigura suficiente locuri de parcare, preferabil în subsolul clădirii, pentru angajați și vizitatorii clădirii, astfel încât utilizatorii mașinilor care lucrează sau vizitează Consiliul Județean Cluj să nu fie nevoiți să încarce suplimentar infrastructura orașului parcând în afara parcării Consiliului Județean Cluj.

Dorind să descurajăm utilizarea inefficientă a autoturismelor personale, solicităm concurenților să propună trasee pietonale atractive, care să conecteze punctele de interes de pe amplasament și din imediata vecinătate, să asigure trasee plăcute, confortabile, accesibile, cu relații vizuale plăcute și cu locuri de odihnă.

Parcărilor pentru biciclete se vor dimensiona conform Regulamentului Local de Urbanism. Pentru a oferi condiții sigure de depozitare a bicicletelor, rastelele vor fi bine fixate, acoperite, situate în zone care beneficiază de iluminat pe timpul nopții și în raza de acțiune a sistemelor sau personalului care asigură paza și protecția. Se vor asigura, în clădire, dulăpioare pentru depozitarea hainelor de schimb și dușuri.

Minim 3% din parcări vor fi rezervate mașinilor electrice și dotate cu încărcătoare pentru acestea.

3.2.6. Reducerea consumului de apă

Se va analiza oportunitatea stocării și re folosirii apei gri, respectiv tratarea apei de la toalete.

Se recomandă implementarea unei strategii de retenție a cât mai mult din apa de ploaie ce ajunge pe amplasament, prin favorizarea pavajelor permeabile, realizarea unor mici iazuri care pot prelua apa de ploaie, permițându-i un decalaj pentru a se infiltra în sol, sisteme de stocare a apei de ploaie și evacuare lentă în sol etc.

3.2.7. Confortul acustic și reducerea poluării acustice

Se va avea în vedere asigurarea unui confort acustic optim pentru desfășurarea activităților prevăzute. În acest sens, se va acorda atenție atât izolării acustice a fațadei dinspre stradă, cât și alăturării funcțiunilor, respectiv a spațiilor ce necesită confort acustic cu cele destinate echipamentelor pentru climatizare.

Sistemele clădirii nu ar trebui să polueze fonic vecinătățile. Dacă sunt propuse sisteme care produc zgomot, se va analiza posibilitatea de a le ecrana cu alte elemente de construcție sau vegetație.

3.2.8. Sustenabilitatea proiectului

Prin organizarea unui concurs de soluții, Autoritatea Contractantă își dorește să găsească o abordare sustenabilă care are în vedere un proces integrat, de la tema de proiectare, până la execuția lucrărilor de construire a clădiri și a modului în care aceasta va fi utilizată ulterior.

Se caută soluții pasive, inteligente și inovatoare, care să pună proiectul pe cursul potrivit și să lase loc, pentru fazele de proiectare ulterioare, detalierii și optimizării unor soluții sustenabile, bugetând corespunzător fazele ulterioare de proiectare, cu atenție pentru specialitățile de instalații.

Forma compactă a clădirii aduce economie în bugetul de construcție și eficiență energetică în exploatare. Orientarea și înclinația anvelopei influențează posibilitatea de a folosi și integra surse de producere a energiei regenerabile. Dispunerea și orientarea încăperilor pot optimiza confortul termic, posibilitatea de a fi bine iluminate natural, consumul de energie pentru încălzire și răcire și confortul acustic.

Promotorii concursului caută soluții care țin cont de o abordare sustenabilă și care reușesc să țină într-un echilibru potrivit cerințele tehnice, calitatea spațiilor propuse, integrarea urbanistică și caracterul inovator și contemporan al ansamblului rezultat.

Principiile de concepere a unei clădiri cu impact scăzut asupra mediului în etapa de construire, dar mai ales în cea de exploatare, au fost detaliate, succint, în capitolele anterioare. Autoritatea Contractantă va certifica procesul de proiectare și execuției a noului corp de clădire, folosind standardul BREEAM (*Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*) International New Construction, urmărind obținerea nivelului *Excellent*. În acest sens, Autoritatea Contractantă a contractat un consultant și un evaluator, care vor asista echipele de proiectare și execuție până la recepția clădirii, verificând modul de evoluție a proiectului, realizând studii de fundamentare a soluției, oferind sfaturi pentru îmbunătățirea proiectului și implementarea cerințelor standardului BREEAM.

Pentru a putea estima corect costul proiectării, aducem la cunoștința participanților că în timpul elaborării studiului de fezabilitate, în colaborare cu echipa de proiectare, la momentele optime stabilite de comun acord cu echipa de proiectare, Autoritatea Contractantă va realiza, pe cheltuiala proprie, următoarele studii:

- modelarea energetică pentru a verifica dacă clădirea va avea un consum de energie primară sub 69 kWh/mp/an, cât și efectul soluțiilor pasive implementate
- fezabilitatea tehnică și economică a implementărilor surselor de producere a energiei regenerabile propuse de echipa de proiectare
- analiza cost-beneficiu va analiza 2 sisteme constructive diferite atât din punct de vedere a costului pentru execuția clădirii, cât și pentru exploatarea clădirii pe o perioadă de minim 60 de ani, luând în calcul și eventualele costuri de reparare, întreținere sau înlocuire

Pe baza studiului de fezabilitate, Autoritatea Contractantă va realiza, pe cheltuiala proprie, studiile de mai jos, a căror concluzii și recomandări vor fi implementate în etapa de realizare a proiectului tehnic:

- analiza iluminatului natural
- analiza confortului termic
- studiu acustic

3.2.9. Securitate și siguranță

Securitatea antiefracție - măsurile de securitate antiefracție trebuie integrate în concepția generală a proiectelor și trebuie completate prin conformarea arhitecturală generală;

Securitatea la incendiu - se vor respecta prevederile relevante pentru acest capitol, în special cele românești în vigoare;

Siguranța în exploatare - siguranța persoanelor în timpul utilizării clădirii va fi asigurată prin modul de concepere a spațiilor, alegerea materialelor și alegerea echipamentelor. Vor fi respectate normele curente în vigoare.

3.2.10.. Fezabilitatea propunerilor

Prin modul de prezentare al pieselor desenate și prin textul descriptiv, concurenții trebuie să susțină și să demonstreze fezabilitatea propunerilor.

Plafonul general estimat al investiției este echivalentul în lei a valorii de **5.140.000 de euro**, la care se adaugă TVA. Valoarea maximă de proiectare, incluzând asistența tehnică, este echivalentul în lei a valorii de **970 000 lei**, la care se adaugă TVA.

4. PIESE CERUTE

4.1. PIESE DESENATE

Proiectele se vor prezenta pe maxim 4 planșe, format A0 - 841 x 1189 mm, paginate vertical (portrait), necașerate, pe suport rigid și vor cuprinde următoarele piese:

- Schițe, scheme funcționale/volumetrice, colaje, randări și/sau propuneri sugestive care să evidențieze soluția propusă și modul în care se propune legătura dintre clădirea existentă și extinderea propusă;
- Conceptul energetic
- Planurile de nivel considerate relevante de către participanți, la scara 1:100 sau 1:200
- Fațadele considerate relevante de către participanți, la scara 1:100 sau 1:200
- Secțiuni relevante, la scara 1:100 sau 1:200
- Detaliu de travee, la scara 1:25
- Plan de situație la scara 1:500

Piese obligatorii:

- Text explicativ (maxim 600 de cuvinte)
- Conceptul energetic
- Cel puțin o perspectivă interioară care să ilustreze spațiul public-privat
- O perspectivă care să ilustreze fațada nordică a ansamblului propus, incluzând noua clădire, legătura cu clădirea existentă și relația cu bulevardul Dorobanților și cu Biblioteca Județeană
- Planul de situație
- Planul parter al ambelor clădiri (noua clădire și clădirea existentă)
- Planul etajului 5 a clădirii existente
- Fațada nordică a ansamblului propus (clădire existentă și clădire nou propusă), incluzând și Biblioteca Județeană „Octavian Goga”
- Secțiunea transversală (perpendiculară pe bulevardul Dorobanților), cuprinzând și taluzul și profilul bulevardului Dorobanților
- Detaliul de travee

Planșa 1 va conține evidențierea conceptului și va putea susține ideea generală a proiectului independent de celelalte două planșe. Planșele 2, 3 și 4 vor detalia propunerea.

Planșele pot conține și alte elemente, la alegerea concurenților, considerate importante pentru susținerea soluției propuse.

Planșele vor fi numerotate în colțul din dreapta jos - format: “nr. pagină / total pagini” (ex: 1/3, 2/3, 3/3 sau 1/4, 2/4, 3/4 și 4/4).

4.2. PROPUNERE FINANCIARĂ

Fiecare proiect va cuprinde un deviz estimativ al serviciilor de proiectare. (conform model anexa 2.3 Propunere financiară).

Propunerea financiară va avea valorile exprimate în Lei și nu va depăși plafonul maxim estimat pentru costurile de proiectare.

Devizul va face parte din baza de negociere pentru încheierea contractului de servicii de proiectare cu câștigătorul concursului.

Note:

1. Proiectantul ales câștigător va întocmi mai întâi Planul Urbanistic de Detaliu, inclusiv documentația necesară obținerii avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism și integrând eventualele observații ale instituțiilor avizatoare și ale Comisiei Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Consiliului Județean Cluj. Proiectantul va realiza și studiile necesare documentației de urbanism (de exemplu studiul de trafic).
2. Se vor întocmi două documentații separate pentru noul corp de clădire, respectiv pentru intervențiile propuse pentru corpul existent și conectarea celor două corpuri de clădire. Proiectantul alege modul în care se vor separa cele două documentații. Drept urmare, pentru noul corp de clădire se vor realiza următoarele documentații: studiu de fezabilitate (SF), documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de investiții (DTAC), proiect tehnic (PTh) și detalii de execuție (DDE); iar pentru intervențiile propuse pentru sediul actual al Consiliului Județean și conectarea acestuia la noul corp de clădire, se vor realiza următoarele documentații: documentație de avizarea lucrărilor de intervenții (DALI), documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), proiect tehnic (PTh) și Detalii de execuție (DDE). Conectarea celor două corpuri de clădire este obligatorie.
3. Documentațiile vor include amenajarea spațiilor exterioare de pe întreaga parcelă, eventualele delimitări ale parcelei, cât și amenajările interioare, dotarea și echiparea spațiilor.
4. Documentațiile contractate în urma concursului vor fi elaborate în conformitate cu prevederile HG nr. 907 / 29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice. Va fi realizat inclusiv studiile cerute prin Certificatul de Urbanism și de către instituțiile avizatoare.
5. Proiectantul se obligă să asigure asistența tehnică pe toată durata de implementare a proiectului, până la recepția finală a lucrării.
6. Documentațiile se vor preda verificate la toate exigențele necesare. Proiectantul se obligă să predea documentațiile de proiectare cu viza / ștampila verficatorului de proiect la toate cerințele, conform exigențelor proiectului. Verificatorii sunt aleși de către Autoritatea Contractantă, la demararea procesului de proiectare, iar costul verificărilor va fi suportat de către Autoritatea Contractantă.
7. Valoarea taxelor pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor va fi achitată de către Autoritatea Contractantă.
8. Studiul geotehnic realizat de către Autoritatea Contractantă indică faptul că versantul sudic este stabil. În urma predării studiului de fezabilitate și a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, Autoritatea Contractantă va realiza un studiu de stabilitate pe baza studiului geotehnic și a proiectului predat. Recomandările și concluziile studiului de stabilitate vor fi integrate în etapele ulterioare ale proiectului, iar dacă se constată că va fi nevoie de lucrări de

stabilizare a versantului, costul pentru proiectarea și execuția acestor lucrări va fi suportat de către Autoritatea Contractantă.

9. Ofertantul (Operator Economic acoperind toți subcontractanții sau fiecare membru al asocierii individual) se obligă, în baza art. 31 din Legea 10/1995 republicată, să încheie în maxim 30 zile de la semnarea contractului, o poliță de răspundere civilă profesională de minim 1.000.000 de euro, pentru proiectul care face obiectul contractului, fără anterioritate.
10. Durata contractului de servicii este de 60 luni.

5. CRITERII DE ATRIBUIRE

A. SATISFACEREA CERINTELOR SPAȚIALE, FUNCȚIONALE ȘI TEHNICE – maxim 60 de puncte

A1 - Intervenția urbanistică - maxim 20 puncte

Intervenția urbanistică, relația cu Piața Mărăști și cu vecinătățile imediate, capacitatea propunerii de a modera intersecția diferitelor țesuturi urbane, dintre traficul auto și cel pietonal/velo, dintre spațiile dinamice și cele statice.

A2 - Funcționalitatea spațiilor propuse - maxim 10 puncte

Tipul de spații propuse, deschiderea spre oraș, spre public, accesibilitatea în toate spațiile propuse și controlul accesului în spațiile interioare, relația spațiilor interioare cu cele exterioare.

Asigurarea spațiilor de lucru în condiții de eficiență și confort, asigurarea suficiente locuri de lucru pentru structura organizatorică existentă, incluzând și personalul Administrației Domeniului Public și Privat, inclusiv pentru posturile momentan vacante din organigrama Consiliului Județean Cluj și pentru eventuale dezvoltări ale organigramei existente în prezent. Se va aprecia înțelegerea funcționării Consiliului Județean, a relațiilor dintre diferitele Servicii/Direcții, grupării lor și a fluxurilor dintre ele.

A3 - Concept energetic - maxim 10 puncte

Reducerea pierderilor de energie, reducerea consumurilor de energie, folosirea, dacă se consideră fezabil, sistemelor de producere a energiei regenerabile și integrarea, nu aplicarea, acestora în ansamblul arhitectural propus.

A4 - Confortul și sănătatea în spațiile interioare - maxim 5 puncte

Asigurarea accesului luminii naturale, analiza posibilității de a ventila natural o parte din spații, confortul termic, confortul acustic.

A5 – Biodiversitate și mobilitate - maxim 5 puncte

Diversitatea spațiilor verzi propuse și capacitatea lor de a asigura un biotop pentru diverse specii de plante, insecte și păsări.

Măsuri care reduc nevoia de a folosi mașina pentru transportul individual: asigurarea de spații pietonale cât mai ofertante, trasee și facilități pentru biciclete, platforme pentru car-sharing, bike-sharing, încărcătoare și locuri de parcare pentru mașini electrice etc.

A6 – Criteriul economic - maxim 10 puncte

Realismul propunerii și măsura în care soluția propusă promite o exploatare economică și ecologică.

Costul efectiv al proiectării și încadrarea acestuia în plafonul maxim de cost estimat. Neîncadrarea în plafonul maxim de cost estimat duce la eliminarea concurentului.

B. EXPRESIVITATEA INTERVENȚIEI - maxim 40 de puncte

B1 - Expresivitatea ansamblului propus - maxim 20 puncte

Insertia unui nou corp de clădire, modernizarea clădirii existente și conectarea obligatorie a celor două construcții, obținând, per ansamblu, un exemplu de arhitectură contemporană, reprezentativă pentru administrația publică județeană.

B2 – Atmosfera spațiilor propuse - maxim 10 puncte

Calitatea spațiilor propuse, atmosfera lor, relațiile vizuale între spații, armonia formală, a paletei de culori, calitatea luminii etc.

B3 – Caracterul inovator al proiectului - maxim 10 puncte

Modul prin care soluția propusă abordează inovator inserția urbanistică și conceptul de arhitectură sustenabilă.

ALGORITMUL DE CALCUL PENTRU EVALUAREA FINALĂ (maxim 100 de puncte)

$A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6 + B1 + B2 + B3 = \text{maxim 100 de puncte}$

Organizator Concurs:	Ordinul Arhitecților din România
Întocmire temă:	arh. Adrian Pop, consilier profesional și tehnic
Verificare temă:	arh. Ana-Maria Zahariade, Vicepreședinte OAR Concursuri