

ZONA CENTRALĂ, TULCEA

REGENERAREA URBANĂ A ZONEI CENTRALE A MUNICIPIULUI TULCEA

CONCURS DE SOLUȚII

Anexa 2.6. – Estimarea plafonului maxim de investiție și proiectare

CUPRINS

1.	ESTIMAREA ARIEI DE IMPLEMENTARE	2
2.	METODOLOGIE DE CALCUL	2
2.1.	ESTIMAREA VALORII DE INVESTIȚIE	2
2.2.	CONSIDERENTE PRIVIND CONVERSIA VALORILOR DE INVESTIȚIE	2
2.3.	ESTIMAREA VALORII DE PROIECTARE	4
3.	VALOARE DE INVESTIȚIE NECESARĂ	4
3.1.	ANALIZA UNOR LUCRĂRI DE AMENAJARE SIMILARE DIN ROMÂNIA	5
3.2.	ANALIZA UNOR LUCRĂRI DE AMENAJARE SIMILARE DIN SPAȚIUL EUROPEAN	8
3.3.	SUPRAFEȚE CONSTRUITE DESFĂȘURATE ESTIMATE	10
3.4.	VALOAREA DE INVESTIȚIE NECESARĂ	11
4.	VALOAREA DE PROIECTARE ESTIMATĂ	13
5.	FOND DE PREMIERE PROPUȘ	14

1. ESTIMAREA ARIEI DE IMPLEMENTARE

Perimetrul de intervenție cuprinde următoarele spații publice ce vor constitui aria de implementare a soluției câștigătoare în urma concursului:

Zona / Numele străzii	Suprafața (mp)
Zona A - Piața CIVICĂ	13.887mp
Zona B - Strada Unirii	7.198mp
Zona C - Zona Trei Fântâni	6.182mp
Zona de carosabil - str. Isaccei și Babadag	3.727mp
TOTAL zona A + zona B + zona C	30.994mp

2. METODOLOGIA DE CALCUL

2.1 ESTIMAREA VALORII DE INVESTIȚIE

Pentru a estima plafonul maxim al valorii de investiție este necesar un studiu comparativ pentru investiții similare de dată recentă, atât în România cât și în spațiul european. Studiul comparativ a fost realizat ținând cont de cele trei tipuri de spații urbane propuse spre amenajare, respectiv piața, strada pietonală și zona parcului către faleză. Dat fiind caracterul unic al ansamblului propus, precum și diversitatea tipurilor de intervenții ce îl compun, s-a realizat o structurare a elementelor componente care să ofere o defalcare cât mai clară a obiectivelor investiției păstrând în același timp flexibilitatea intervenției.

Costul de execuție estimat reprezintă suma costurilor de execuție estimate pentru fiecare tip de spațiu (piață, stradă, parc) ce intră în concurs, ajustat în funcție de tipul intervenției și ponderat în raport cu suprafețele acestor spații.

2.2 CONSIDERENTE PRIVIND CONVERSIA VALORILOR DE INVESTIȚIE

În procesul de analiză a unor investiții similare au fost selectate:

- amenajări și modernizări de spații publice din alte orașe din România, care au indicatori tehnico-economici aprobați prin hotărâri ale consiliilor locale;
- amenajări și modernizări de spații publice din spațiul european, care au indicatori economici raportați în fișele de prezentare publică.

Valorile luate în calcul pentru investițiile din România sunt exprimate în lei și nu includ TVA. Pentru investițiile din alte țări, valorile luate în calcul sunt cele raportate

oficial și reprezintă, cel mai probabil, toate costurile. Pentru a avea un indicator care să permită compararea proiectelor, valorile totale au fost raportate la suprafața desfășurată aferentă fiecărui proiect și apoi convertite în euro.

Dat fiind faptul că acest demers de analiză a unor investiții similare include proiecte realizate în ani diferiți, s-au parcurs următorii pași pentru a asigura o comparație corectă:

- a. Costul de execuție / mp exprimat în lei, aferent anului în care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici ai fiecărui proiect, a fost actualizat cu valorile anuale ale indicelui de cost în construcții (ICC), folosind datele publicate de Institutul Național de Statistică și de Eurostat disponibile la adresele: <http://statistici.INSSE.ro/shop/index.jsp?page=tempo2&lang=ro&context=52> (indicator CNS107C) și, respectiv, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/STS_COPI_A_custom_3265908/default/table?lang=en (indicator STS_COPI_A). Pentru anul 2024 a fost folosită valoarea aferentă trimestrului unu (Q1) conform STS_COPI_Q. Anul de referință este 2021.

An	ICC	An	ICC	An	ICC
2010	60,27%	2015	65,57%	2020	89,18%
2011	65,68%	2016	66,20%	2021	100%
2012	69,88%	2017	70,79%	2022	118,59%
2013	67,51%	2018	81,37%	2023	128,37%
2014	66,90%	2019	88,19%	2024Q1	138,07%

Tabel 1 Valoarea anuală a indicelui de cost în construcții (ICC)

*Valoarea pentru 2024 este valoarea aferentă trimestrului unu (ianuarie-martie)

Formula folosită pentru actualizarea costului de execuție / mp este:

$$CE(2021) = CE(n) \times ICC(2021) / ICC(n)$$

unde:

CE(2021) reprezintă costul de execuție / mp actualizat la nivelul anului 2021, exprimat în lei/mp;

CE(n) reprezintă costul de execuție / mp aferent anului în care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici, exprimat în lei/mp;

ICC(2021) reprezintă valoarea indicelui de cost în construcții aferent primului trimestru al anului 2024;

ICC(n) reprezintă valoarea indicelui de cost în construcții aferent anului în care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici.

- b. Costul de execuție / mp estimat pentru obiectivele concursului reprezintă media aritmetică a indicatorilor menționați la punctul (a), rezultați în urma actualizării.
- c. Costurile de execuție estimate au fost convertite ulterior actualizării utilizând valoarea medie a cursului de schimb leu-euro pentru Q1 2024 publicat de Eurostat: 1 euro = 4,9735 lei.
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ERT_BIL_EUR_Q/default/table?l%20ang=en&category=ert.ert_bil.ert_bil_eur

2.3 ESTIMAREA VALORII DE PROIECTARE

Estimarea valorii de proiectare s-a făcut prin raportare procentuală la valoarea de investiție estimată. Procentele alocate fiecărei tipologii funcționale s-au stabilit în baza onorariilor de referință a Ordinului Arhitecților din România publicate în mai 2005 și a tarifatorului MLPAT (Ordin 11N/1994).

3. VALOAREA DE INVESTIȚIE NECESARĂ

Estimarea valorii investiției se bazează pe un studiu comparativ al unor investiții similare, ținând seama că lucrările pentru amenajarea Pieței Civice, a străzii Unirii, a zonei Trei Fântâni și a străzilor și trotuarelor adiacente și ar trebui să cuprindă orientativ:

- amenajarea unor suprafețe pietonale de largi dimensiuni;
- amenajarea unor zone de suprafețe carosabile, ocazionale (aprovizionare, pompieri);
- crearea sau reabilitarea unor suprafețe verzi, inclusiv plantarea unor copaci și realizarea de zone de tip 'pădure urbană';
- reamenajarea și preluarea diferențelor de nivel semnificative cu scări și rampe accesibile tuturor categoriilor de utilizatori;
- amenajare de zone speciale pentru copii (locuri de joacă);
- implementarea unui sistem sustenabil de management al apelor de suprafață (Sustainable Urban Drainage System) și transferul lor controlat către rețelele edilitare existente;
- realizarea unor zone cu elemente urbane acvatice de tip fântâni, luciu de apă etc;
- implementarea unui sistem de iluminat adecvat, care să permită traversarea nocturnă și să descurajeze delincvența; un sistem de iluminat ajustabil este de preferat datorită consumului mai mic de energie, corelat cu folosirea reală a spațiilor;
- integrarea / completarea sistemului de iluminat ambiental;

- prevederea unui mobilier urban care să permită răgazul dezinteresat (gradene, bănci, scaune, rastel biciclete);
- realizarea unor construcții temporare (pergole, gradene, scenă evenimente, etc) care să poată susține diverse activități sezoniere;
- echiparea pieței cu grupuri sanitare;
- alimentarea cu apă potabilă (tip cișmea);

Trebuie luat în considerare tipul intervenției și caracterul fiecăreia dintre cele trei zone principale și a spațiilor adiacente, conform cerințelor generale descrise mai jos:

Zona A - Piața Civică: reamenajarea pieței centrale a orașului și integrarea funcțiunilor sale cu caracter administrativ, social și de loisir. Transformarea acesteia într-o piață urbană contemporană accesibilă tuturor utilizatorilor cu o componentă importantă de spații verzi de tip *‘pădure urbană’* precum și a unei zone multifuncționale pentru desfășurarea de activități socio-culturale.

Zona B - strada Unirii: transformarea străzii actuale în spațiu pietonal cu caracter comercial și trafic auto ocazional de tip *shared-space* (riverani, aprovizionare etc). Întărirea legăturii urbane între Piața Centrală și Faleză, completând astfel sistemul pietonal al orașului.

Zona C - Trei Fântâni: reamenajarea parcului existent, refacerea spațiilor publice pietonale și a legăturilor cu faleza Ivan Patzaikin.

Zona de carosabil: refacere carosabil și marcaje rutiere pe porțiunile străzilor Isacsei și Babadag ce intersectează zona de intervenție.

În final, putem detalia fiecare dintre zonele mai sus descrise printr-o serie clară de tipologii distincte de intervenții urbane:

1. Reamenajare piață urbană centrală
2. Transformare carosabil în zonă pietonală urbană
3. Reamenajare trotuare existente
4. Amenajare și reabilitare spații verzi noi și existente
5. Amenajare spații verzi noi de tip *‘pădure urbană’*
6. Refacere carosabil și marcaje rutiere

3.1. ANALIZA UNOR LUCRĂRI DE AMENAJARE SIMILARE DIN ROMÂNIA

Într-o primă fază, estimarea costurilor de execuție aferente amenajării urbane a Pieței Civice, străzii Unirii și a zonei trei Fântâni s-a făcut prin raportarea la o suită de indicatori tehnico-economici aprobați de autoritățile locale din România pentru proiecte cu un nivel similar de complexitate. S-au selectat proiecte care vizează reamenajarea spațiilor publice din zona centrală, situate în Cluj-Napoca, Reșița și Oradea, precum și o serie de proiecte de amenajări și revitalizări de parcuri și spații verzi existente în zone centrale.

A. REAMENAJĂRI DE SPAȚII PUBLICE CENTRALE:

	Date generale		Costuri de execuție			
			Valoare inițială (SF)		Conversie ICC (2024 Q1)	
	An	S (mp)	C+M lei, fără TVA	Lei/mp	Lei/mp	Euro/mp
Cluj-Napoca Creșterea și îmbunătățirea spațiului pietonal în zona urbană - modernizarea străzilor Regele Ferdinand, Emil Zola, Sextil Pușcariu, Tipografiei și a scuarului CEC	2018	13.252	11.597.845	875	1.485	298,53
Reșița Reabilitare șase străzi de legator între B-dul Revoluția din Decembrie și B-dul A.I.Cuza și modernizare pietonală în zona dalei urbane centrale	2018	27.790	26.751.723	963	1.634	328,55
Oradea Pietonalizare zona Libertății	2018	6.195	5.986.876	966	1.639	329,57
Cluj-Napoca Lucrări de amenajare urbană strada Mihail Kogălniceanu, strada Universității	2019	25.000	27.150.519	1.086	1.700	341,86
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE						324,63

Tabel 2 Costuri de execuție aprobate pentru lucrări similare de amenajare a spațiilor pietonale urbane

*Valorile nu cuprind lucrări subterane

După cum se poate observa din analiza prezentată în **tabelul 2**, valorile medii pentru costurile de execuție aferente proiectelor de **reamenajare a spațiilor publice din zonele urbane centrale** (fără lucrări de infrastructură / subterane), actualizate cu indicele de cost în construcții, converg spre o valoare de **324,63 euro/mp, fără TVA**.

B. AMENAJARE/REVITALIZARE PARC ȘI ZONE VERZI URBANE

	Date generale		Costuri de execuție			
	An	S (mp)	Valoare inițială (SF)		Conversie ICC (2024 Q1)	
			C+M lei, fără TVA	Lei/mp	Lei/mp	Euro/mp
Cluj-Napoca Revitalizarea culoarului de mobilitate nemotorizată aferent Someșului, modernizarea și extinderea infrastructurii pietonale și cicliste pe malurile râului zona 3 – platoul Sălii Sporturilor	2023	32.500	14.630.189	450,16	484	97,35
Cluj-Napoca Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson Parcul Rozelor	2023	23.205	18.108.221	780,36	839	168,76
Cluj-Napoca Amenajarea și revitalizarea Parcului Primăverii și a zonei adiacente	2023	34.183	18.108.294	531,85	572	115,02
Oradea Modernizare Parc Libertății și amenajări în Lunca Crișului	2023	22.898	5.077.768	221,76	239	47,96
Cluj-Napoca Amenajare Parc Est	2023	540.000	287.186.245	531,83	572	115,01
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE						108,82

Tabel 3 Costuri de execuție aprobate pentru lucrări similare de amenajare de spații verzi și reabilitare parcuri urbane

*Valorile nu cuprind lucrări subterane

Astfel, conform **tabel 3**, valoarea medie de investiție pentru **amenajarea sau revitalizarea unui parc urban/spațiu verde** în anul 2024 în România rezultă în jurul valorii de **108,82euro/mp**.

C. REFACERE CAROSABIL EXISTENT ȘI MARCAJE RUTIERE

Estimarea de cost pentru **refacerea zonelor carosabile adiacente** s-a făcut pe baza unor devize de lucrări, material și manoperă, realizate în județul Sibiu, în anul 2020 și actualizate la valorile din 2024 conform indicilor de cost.

	Unitatea de măsură		Costuri de execuție			
jud. SIBIU 2020			Valoare inițială	Conversie ICC (2024 Q1)		TOTAL
	ml	mp	Lei/um	Lei/mp	Euro/mp	Euro
Decapare asfalt		3.727	41,86	71	14,28	53.226,94
Covor asfaltic 5cm		3.727	47,1	80	16,07	59.889,84
Borduri	530		61,94	105	21,13	11.200,05
Marcaje rutiere longitudinale	265		3,35	5	1,05	279,45
Marcaje rutiere transversale		860	98,3	154	30,94	26.611,53
TOTAL EURO						151.207,82

Tabel 4 Costuri de execuție aprobate pentru lucrări de refacere carosabil, jud. Sibiu, 2020
sursa: <https://www.cjsibiu.ro/wp-content/uploads/2020/12/Anexa-1-la-contractul-subsecvent.pdf>

3.2. ANALIZA UNOR LUCRĂRI DE AMENAJARE SIMILARE DIN SPAȚIUL EUROPEAN

Data fiind apartenența României la spațiul european, atât politic (UE), cât și din punct de vedere al aspirațiilor culturale, acest studiu comparativ a început prin a documenta exemple relevante din Europa, sursele principale de documentare fiind site-ul dedicat amenajărilor exterioare www.landezine.com și site-ul dedicat concursului European Prize for Urban Public Space, www.publicspace.org.

Au fost alese exemple de amenajări urbane similare recente (>2010) și care conțin cât mai multe din lucrările, tipologiile și echipările enumerate mai sus. Astfel, în **tabelul 5** avem valori de investiții realizate pentru reamenajări de piețe urbane contemporane cu componente de ecologie urbană, având spații verzi extinse, mobilier și iluminat special proiectat, zone de joacă și spații multifuncționale, iar în **tabelul 6** regăsim o serie de exemple de transformare a unor străzi centrale existente în zone pietonale și amenajarea acestora cu zone verzi și mobilier specific:

NUME	ȚARA	AN	mil. EUR	S (mp)	euro/mp	euro/mp (conversie ICC)
Pope John Paul II, Zadar	Croația	2010	1.700.000	5.655	301	352
Espace urbain Paul Grimaud	Franța	2011	1.000.000	3.400	294	352
Grønnegade Square	Danemarca	2012	2.143.312	6.000	357	450
Place de la Fontaine Chaude	Franța	2013	3.000.000	10.000	300	327

Brotorgetby	Suedia	2016	1.600.000	4.900	327	415
Sovereign Square	Anglia	2016	2.925.000	4.550	643	720
Châtenay-Malabry	Franța	2016	1.800.000	4.200	429	478
Piața Skandenberg Tirana	Albania	2017	12.000.000	40.000	300	321
Grote Markt Vilvoorde	Belgia	2019	3.878.917	8.000	485	516
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE						437

Tabel 5 Valori de investiții pentru lucrări similare de amenajare piețe urbane

*Valorile au fost actualizate cu indicele de cost în construcții cel mai recent din situația Eurostat, astfel: Suedia, Albania — 2022Q1; Danemarca, Germania, Olanda, Spania — 2021Q4; Croația, Franța, Elveția, Belgia- 2021Q2; Anglia —2020Q3.

După cum se poate observa din analiza prezentată în **tabelul 5**, valorile medii de investiție aferente proiectelor de **reamenajare a piețelor publice din zonele urbane centrale** din Europa, actualizate cu indicele de cost în construcții (cel mai recent disponibil), converg spre o valoare de **437 euro/mp**.

NUME	ȚARA	AN	mil. EUR	S (mp)	euro/mp	euro/mp (conversie ICC)
Pedestrian Bad Salzuflen	Germania	2014	1.600.000	2.850	561	706
Sct Olai Square	Danemarca	2015	401.871	1.200	335	378
Slovenska Street pedestrianisation	Slovenia	2015	2.800.000	14.000	200	254
Street Square Turó de la Rovira	Spania	2017	1.312.070	4.200	312	348
Poblenou Superblock Barcelona	Spania	2017	1.484.560	4.500	330	368
Renovation of Aleko Konstantinov street	Bulgaria	2021	322.300	1.100	293	301
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE						393

Tabel 6 Valori de investiții pentru lucrări similare de amenajare străzi pietonale

*Valorile au fost actualizate cu indicele de cost în construcții cel mai recent din situația Eurostat, astfel: Suedia, Albania — 2022Q1; Danemarca, Germania, Olanda, Spania — 2021Q4; Croația, Franța, Elveția, Belgia- 2021Q2; Anglia —2020Q3.

Din analiza prezentată în **tabelul 6**, valorile medii de investiție aferente proiectelor similare din Europa pentru **transformarea unei străzi existente în zonă pietonală amenajată**, actualizate cu indicele de cost în construcții (cel mai recent disponibil), converg către o valoare de **393 euro/mp**.

Majoritatea exemplurilor au fost nominalizate sau au câștigat premii importante din partea breslei, cum ar fi Premiul European pentru Spațiu Public sau Premiul Mies van Der Rohe. Aceste recunoașteri internaționale demonstrează nivelul de atenție și calitate pe care trebuie să le conțină amenajarea unui spațiu public.

3.3 SUPRAFEȚE CONSTRUITE DESFĂȘURATE ESTIMATE

Estimarea suprafețelor construite desfășurate s-a realizat prin abordarea punctuală a fiecărei zone și detalierea acestora în raport cu cerințele tipologiei de investiție aferente. Suprafețele construite estimate au fost rotunjite în sus, valorile obținute sunt detaliate în tabelul de mai jos:

		suprafețe estimative (mp)
Zona A	Piața Civică	13.887mp
	Reamenajare piață urbană	9.841mp
	Reabilitare spații verzi existente	1.322mp
	Spații verzi intensive și zone de tip <i>'pădure urbană'</i>	1.500mp
	Refacere și amenajare trotuare adiacente	1.224mp
Zona B	Strada Unirii	7.198mp
	Transformare zonă pietonală cu trafic auto ocazional tip <i>share-space</i> (aprovizionare, pompieri etc)	4.466mp
	Reabilitare spații verzi existente	662mp
	Spații verzi noi cu plantări intensive	650mp
	Refacere și amenajare trotuare adiacente	1.420mp
Zona C	Zona Trei Fântâni	6.182mp
	Reamenajare zonă pietonală urbană	2.728mp
	Reamenajare spații verzi și parc existent	3.258mp
	Refacere și amenajare trotuare adiacente	196mp
Zona de carosabil	Refacere carosabil și marcaje rutiere aferente străzilor Isacței și Babadag	3.727mp
	TOTAL	30.994mp

3.4 VALOAREA DE INVESTIȚIE NECESARĂ

Din analiza detaliată a diferitelor tipologii de intervenții în zonele selectate (Zona A + Zona B + Zona C + Zona de carosabil) și confruntând cu lucrările realizate în ultimii ani atât în România cât și în spațiul european, se pot trage următoarele concluzii:

- **Zonele cu amenajări urbane având un caracter special**, ce conțin suplimentar zone multifuncționale pentru evenimente și utilizări complexe, dotate cu mobilier, iluminat public și ambiental, construcții temporare precum și eventuale plantări de copaci și amenajări acvatice (fântâni, lăcuș de apă etc), fără lucrări de modificare a traseelor instalațiilor subterane și/sau înlocuire a acestora, pot fi considerate la o valoare medie estimativă de **325-435 euro/mp** fără TVA.
- **Zonele carosabile ce se prevăd a fi transformate în zone pietonale**, dotate cu sisteme de captare ape pluviale, iluminat și mobilier urban, pot fi considerate la o valoare medie estimativă de **300-390 euro/mp** fără TVA.
- **Refacerea și amenajarea zonelor de trotuare existente** pot fi considerate la o valoare medie estimativă de **230 euro/mp** fără TVA.
- **Reabilitarea sau realizarea de spații verzi și parcuri urbane**, cu toate instalațiile necesare, pot fi considerate la o valoare medie estimativă de **100-125 euro/mp** fără TVA.
- **Refacerea carosabilului auto și a marcajelor rutiere** pot fi considerate la o valoare estimativă de **151.208 euro** fără TVA.

Pentru o estimare corectă am propus valori diferențiate pentru fiecare tipologie de investiție în funcție de zona amenajată și de nivelul de intervenție, corelată cu activitățile și importanța dotărilor previzionate. Astfel, am propus următoarea estimare preliminară pentru investiție:

1. Cost estimativ pentru **reamenajare piață urbană centrală** = **380euro/mp** fără TVA.
2. Cost estimativ pentru **transformare spațiu carosabil în zonă pietonală urbană** = **345euro/mp** fără TVA.
3. Cost estimativ **refacere și amenajare trotuare adiacente** = **230 euro/mp** fără TVA.
4. Cost estimativ **amenajare și reabilitare spații verzi existente** = **100 euro/mp** fără TVA.
5. Cost estimativ **amenajare spații verzi intensive și zone de tip 'pădure urbană'** = **125 euro/mp** fără TVA.
6. Cost estimativ **refacere carosabil și marcaje rutiere** = **151.208 euro** fără TVA

		suprafețe estimative (mp)	COST estimative (euro)
Zona A	Piața Civică	13.887mp	4.340.800 €
	Reamenajare piață urbană	9.841mp	3.739.580 €
	Reabilitare spații verzi existente	1.322mp	132.200 €
	Spații verzi intensive și zone de tip <i>‘pădure urbană’</i>	1.500mp	187.500 €
	Refacere și amenajare trotuare adiacente	1.224mp	281.520 €
Zona B	Strada Unirii	7.198mp	2.014.820 €
	Transformare zonă pietonală cu trafic auto ocazional tip <i>share-space</i> (aprovizionare, pompieri etc)	4.466mp	1.540.770 €
	Reabilitare spații verzi existente	662mp	66.200 €
	Spații verzi noi cu plantări intensive	650mp	81.250 €
	Refacere și amenajare trotuare adiacente	1.420mp	326.600 €
Zona C	Zona Trei Fântâni	6.182mp	1.312.040 €
	Reamenajare zonă pietonală urbană	2.728mp	941.160 €
	Reamenajare zonă verde și parc existent	3.258mp	325.800 €
	Refacere și amenajare trotuare adiacente	196mp	45.080 €
Zona de carosabil	Refacere carosabil și marcaje rutiere aferente străzilor Isacței și Babadag	3.727mp	151.208 €
	TOTAL	30.994mp	7.818.868 €

Astfel, valoarea totală de investiție estimată pentru obiectivele asumate prin concurs este detaliată în tabelul de mai jos. Acesta se ridică la suma de **7.818.868 euro** fără TVA. Valoarea de investiție estimată totală corespunde unei valori medii de **252,27 euro/mp** fără TVA.

4. VALOAREA DE INVESTIȚIE NECESARĂ

Calculul valorii de proiectare se va face conform Tarifator MLPAT (Ordin 11N/1994) și al Onorariilor de Referință OAR publicate în mai 2005.

4.1 VALOARE DE PROIECTARE ESTIMATĂ

Calculul valorii de proiectare se va face conform Tarifator MLPAT (Ordin 11N/1994). Obiectivul amenajării Pieței Civice, străzii Unirii și Zona Trei Fântâni din municipiul Tulcea se încadrează în Grupa IV – Lucrări de mobilare și dotare urbană-stradală (pag.46) și are **valoarea de proiectare 4%** din valoarea de investiție, conform Tabel anexa 6.15.A. La această valoare trebuie adăugată valoarea studiilor conexe proiectării (actualizare studiu geotehnic, studiu istoric, documentație tehnico-economică etc.).

Comparativ, Ordinul Arhitecților din România recomandă doar valoarea tarifului de arhitectură, conform cu ONORARIILE DE REFERINȚĂ aprobate de Conferința Națională a OAR din 30-31 mai 2005. Astfel, conform acestui îndrumar, amenajarea Pieței Civice, străzii Unirii și Zona Trei Fântâni s-ar încadra în Clasa I (problemă simplă, cerințe de proiectare reduse). Pentru o valoare a investiției între 3.300.000 și 10.000.000 EUR (Tabelul 3), cum este cazul de față, **valoarea proiectării de arhitectură** ar trebui să fie în jurul valorii de **3%** din valoarea de investiție.

Considerăm că pentru proiectul de față, datorită dimensiunii și complexității temei de proiectare precum și a cerințelor specifice, procente valorilor de proiectare ar trebui ajustate în jurul valorii de **5% din valoarea totală de investiție**. Astfel, **valoarea proiectării de arhitectură** ar trebui să fie **3,5% din valoarea de investiție**, respectiv **273.660,38 euro+TVA** - în această valoare fiind inclusă și proiectarea de construcții temporare (bănci, iluminat public, gradene, toalete și alte obiecte de mobilier urban), iar restul de **1,5% din valoarea de investiție**, respectiv **117.283,02 euro+TVA**, ar trebui să fie reflectată în aportul următoarelor specialități:

- proiectare de sistem rutier, carosabil și pietonal cu acces carosabil ocazional tip *share-space* (aprovizionare, pompieri);
- proiectare de captare, înmagazinare și deversare controlată ape meteorice de suprafață;
- proiectare rețele edilitare (îmbunătățiri, devieri etc.);
- proiectare iluminare nocturnă, inclusiv calcule luminotehnice;
- proiectare peisajeră care să specifice toate componentele vegetației ce trebuie păstrate sau plantate;

În acest calcul **nu sunt incluse** următoarele studii:

- proiectare de urbanism (PUD, PUZ) - existent;
- studii de trafic necesare zonei limitrofe ariei de implementare - existent;
- studii și descărcări arheologice - propus
- actualizare ridicare topografică a zonei de intervenție - propus
- studiu istoric actualizat pentru zona de viziune - propus

De asemenea, contractul de proiectare **nu va include** următoarele:

- dirigenție de șantier (verificare calitate lucrări);
- project management (organizare licitații, procese execuție).

SINTEZĂ:	PLAFON MAXIM EUR fără TVA	PLAFON MAXIM LEI fără TVA
TOTAL VALOARE INVESTIȚIE	7.818.868 €	38.887.140 RON
TOTAL VALOARE PROIECTARE - 5%	390.943	1.944.355 RON

5. FOND DE PREMIERE PROPUȘ

Fondul de premiere propus este detaliat în tabelul de mai jos. Acesta s-a realizat prin raportarea procentuală la valoarea totală de proiectare estimată, echivalentă premiului I. Totodată, pentru a asigura atractivitatea concursului pe plan internațional, s-a avut în vedere ca valoarea premiului III să acopere costurile necesare participării la concurs, în cadrul unui birou de arhitectură internațional.

Quantum fond de premiere: 35.000 euro fără TVA (174.073 lei fără TVA)

	valoare propusă	
	EUR fără TVA	LEI fără TVA
TOTAL VALOARE INVESTIȚIE	7.818.868 €	38.887.140 RON
PREMIUL I - Valoare contract proiectare	390.943 €	1.944.355 RON
PREMIUL II	20.000 €	99.470 RON
PREMIUL III	10.000 €	49.735 RON
MENTIUNE 1	2.500 €	12.434 RON
MENTIUNE 2	2.500 €	12.434 RON
TOTAL valoare concurs soluții	425.943 €	2.118.428 RON

* valoarea medie a cursului de schimb leu-euro pentru Q1 2024 publicat de Eurostat:
1 euro = 4,9735 lei.

Consilier Profesional

arh. Istudor Sorin Nicolae