

Obiectivul de investiții “Parcul Municipal Hipodrom” - cu titlul:

PARCURIILE MUREȘULUI, TÂRGU-MUREȘ
*„ANSAMBLUL VERDE-ALBASTRU PARCUL
HIPODROM, PARCUL MUNICIPAL,
CANALUL TURBINEI”*

CONCURS DE SOLUȚII

ANEXA 2.6.

ESTIMAREA PLAFONULUI MAXIMAL DE
INVESTIȚIE ȘI A VALORII DE
PROIECTARE

CUPRINS

1. Metodologie de calcul.....	3
1.1. Metodologia estimării plafonului maximal de investiție.....	3
1.2. Indexarea valorilor maxime de investiție.....	4
1.3. Metodologia estimării valorii de proiectare	5
2. Estimarea plafonului maximal de investiție	6
2.1.Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice minerale (străzi, piațete, spații pietonale), cu dotări și echipamente aferente.....	7
2.2. Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe de călcare preponderent minerale, cu dotări și echipamente aferente	7
2.3. Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe preponderent vegetale, cu dotări și echipamente aferente	8
2.4. Reabilitarea și amenajarea de spații publice verzi cu caracter de zonă naturală, cu dotări și echipamente aferente.....	8
2.5. Intervenții punctuale pe cursurile de apă.....	9
2.6. Estimarea plafonului maximal de investiție.....	9
3. Estimarea valorii de proiectare	11
4. Fond de premiere propus	12

1. METODOLOGIE DE CALCUL

1.1. Metodologia estimării plafonului maximal de investiție

Estimarea plafonului maxim al valorii de investiție se bazează pe un studiu comparativ pentru investiții similare din România, care vor fi privite apoi în contextul unor alte investiții din spațiul european.

Studiul comparativ a fost realizat ținând cont de tipurile de amenajări urbane de spații verzi propuse, respectiv:

- 1. reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice minerale (străzi, piațete, spații pietonale), cu dotări și echipamente aferente;
- 2. reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe de călcare preponderent minerale, cu dotări și echipamente aferente;
- 3. reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe preponderent vegetale, cu dotări și echipamente aferente;
- 4. reabilitarea și amenajarea de spații publice verzi cu caracter de zonă naturală, cu dotări și echipamente aferente.
- 5. intervenții punctuale pe cursurile de apă

Costul de investiție total estimat reprezintă suma costurilor de execuție (C+M) estimate pentru fiecare tip de spațiu ce intră în concurs, ponderate în raport cu suprafețele acestor spații.

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

- amenajări și modernizări de spații publice din orașe din România comparabile cu investiția de față, 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 cele de construcții + montaj (C+M) și nu includ TVA. Pentru investițiile din alte țări, valorile luate în calcul sunt cele raportate oficial și reprezintă valoarea de investiție fără TVA.

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.

1.2. Indexarea valorilor maxime de investiție

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 exprimate 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 adresa: <http://statistici.insse.ro/shop/index.jsp?page=tempo2&lang=ro&context=52> (indicator CNS107C), pentru lucrările din România. Anul de referință este 2021.

An	ICC România
2018	81,37%
2019	88,19%
2020	89,18%
2021	100,00%
2022	118,59%
2023	128,37%
*2024	140,84%

* Pentru anul 2024, la momentul elaborării prezentului studiu sunt disponibile date până în luna octombrie, inclusiv.

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/STS_COPI_A__custom_3265908/default/table?lang=en (indicator STS_COPI_A), pentru lucrările din UE. Anul de referință este 2021.

An	ICC Germania	ICC Franța
2013	76,20%	87,80%
2014	77,50%	87,90%
2015	78,80%	87,40%
2016	80,40%	88,00%
2017	82,70%	89,70%
2018	86,50%	91,80%
2019	90,30%	94,20%
2020	92,90%	95,50%
2021	100,00%	100,00%
2022	116,30%	107,90%
2023	126,10%	114,10%

2024	129,80%	122,00%
------	---------	---------

Formula folosită pentru actualizarea costului de execuție / mp este:

$$\text{CE}(2024) = \text{CE}(n) \times \text{ICC}(2024) / \text{ICC}(n)$$

unde:

CE(2024) reprezintă costul de execuție / mp actualizat la nivelul anului 2022, 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(2024) 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 = 4,9754 lei.

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ERT_BIL_EUR_Q/default/table?l%20ang=en&category=ert.ert_bil.ert_bil_eur

1.3. Metodologia estimării valorii de proiectare

Estimarea valorii de proiectare se face prin raportarea procentuală la plafonul maximal de investiție estimată. Procentele sunt stabilite conform Tarifator MLPAT (Ordin 11/N/1994). Valoarea rezultată este ulterior verificată cu onorariile de referință pentru arhitectură, aprobate de Conferința Națională a OAR din 30-31 mai 2005.

2. ESTIMAREA PLAFONULUI MAXIMAL DE INVESTIȚIE

Estimarea plafonului maximal de investiție se bazează pe un studiu comparativ al unor investiții similare, ținând seama că lucrările pentru amenajarea diferitelor obiective de investiție din ansamblul verde-albastru compus din arealul Hipodrom cu malul adiacent al Mureșului și brațul mort al Mureșului, Parcul Municipal și Canalul Turbinei în zona Aleea Carpați, ar trebui să includă:

- protejarea/conservarea habitatelor, a elementelor vegetale și a zonelor umede valoroase;
- inserarea și reabilitarea unor suprafețe plantate generos;
- inserarea și reabilitarea unor zone umede;
- amenajarea unor suprafețe pietonale generoase, zone de circulații și zone de repaus/loisir;
- amenajarea unor zone de protecție și interfață între zonele umede și cele uscate;
- amenajarea unor maluri și amenajări minimale pe luciul de apă;
- amenajarea unor circulații carosabile cu caracter permanent sau ocazionale (aprovizionare, pompieri);
- reabilitarea unui număr de maximum patru poduri carosabile sau pietonale;
- realizarea a două pasarele pietonale;
- alimentarea cu apă potabilă (tip cișmea);
- gestiunea ecologică a apelor pluviale, cu retenție și infiltrare naturală pe cât posibil;
- 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 adaptat (gradene, bănci, scaune, rastele de biciclete, coșuri de gunoi, elemente de signalistică, informare și orientare);
- prevederea unor construcții de mici dimensiuni temporare sau permanente (suprafață desfășurată însumată a construcțiilor propuse să nu depășească 800mp), pentru comerț și/sau alimentație publică sau care să poată susține activități sezoniere/temporare (târguri, spectacole) și permanente (recreere, sport, joacă);
- echiparea cu grupuri sanitare;

Mai jos sunt centralizate valorile de referință aferente tipurilor de amenajări urbane de spații verzi sau publice propuse, respectiv:

2.1. Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice minerale (străzi, piețe, spații pietonale), cu dotări și echipamente aferente

	NUME	ȚARA	AN	Valoare investiție (euro)	Aria (mp)	Valoare unitară (eur/mp)	Conversie ICC (eur/mp)
1	Reabilitare șase străzi de legătură între B-dul Revoluția din Decembrie și B-dul A.I.Cuza și modernizare pietonală în zona dalei urbane centrale, Reșița	România	2018	5.382.640	27.790	193	310
2	Creșterea și îmbunătățirea spațiului pietonal în zona urbană -modernizarea străzilor Regele Ferdinand, Emil Zola, Sextil Pușcariu, Tipografiei și a scuarului CEC, Cluj-Napoca	România	2018 (SF)	2.311.904	13.252	174	303
3	Lucrări de amenajare urbană strada Mihail Kogălniceanu, strada Universității și străzile adiacente, Cluj-Napoca	România	2023	7.765.166	25.001	310	310
4	Regenerare urbană - zona Piața Traian, Timișoara	România	2023	21.051.709	57.630	365	365
5	Amenajare Maluri Râul Cibin Tronsoane 2-3, Sibiu	România	2023 (SF)	6.108.651	24.800	246	271
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚII							311

2.2. Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe de călcare preponderent minerale, cu dotări și echipamente aferente

	NUME	ȚARA	AN	Valoare investiție (euro)	Aria (mp)	Valoare unitară (eur/mp)	Conversie ICC (eur/mp)
1	Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson parcul rozelor, Cluj-Napoca	România	2021 (SF)	3.643.505	23.205	157	222
2	Parc Primăverii și străzi adiacente Cluj-Napoca	România	2023	3.658.006	34.183	107	118

3	Parc I.L.Caragiale și strada O. Petrovici Cluj-Napoca	România	2024	3.001.364	11.676	257	257
4	Parc Insula Lacul Morii, București	România	2024	5.016.954	36.000	139	139
5	Lakeside Park and Promenade Uberlingen https://landscape.coac.net/en/node/3991	Germania	2021	11.050.000	65.000	170	221
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚII							191

2.3. Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe preponderent vegetale, cu dotări și echipamente aferente

	NUME	ȚARA	AN	Valoare investiție (euro)	S (mp)	Valoare unitară (eur/mp)	Conversie ICC (eur/mp)
1	Amenajare Ansamblului Urban Cetățuia, Cluj-Napoca	România	2022 (SF)	21.991.556	140.295	156	186
2	Revitalizare și Activare Parcul Feroviarilor, Cluj-Napoca	România	2023	10.149.973	67.176	151	166
3	Malurile Râului Someșul Mic Zona 1, Cluj-Napoca	România	2023	24.860.140	146.500	169	186
4	Parc Liniar Lacul Morii, București	România	2024	13.992.164	156.000	89	89
5	Parc Libertății și Amenajări în Lunca Crișului, Oradea	România	2024	1.377.224	10.094	136	136
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚII							152

2.4. Reabilitarea și amenajarea de spații publice verzi cu caracter de zonă naturală, cu dotări și echipamente aferente

	NUME	ȚARA	AN	Valoare investiție (euro)	S (mp)	Valoare unitară (eur/mp)	Conversie ICC (eur/mp)
1	Amenajare Parc Est, Cluj-Napoca	România	2021 (SF)	57783952	540450	106	117
2	Parc DN3C, Constanța	România	2024 (SF)	40299794	364888	110	110
3	Rochetaillee banks of the Saone https://landezine.com/rochetail	Franța	2013	5200000	60000	86,67	123

	lee-banks-of-the-saone-by-in-situ/						
4	Urban Development Eutin 2016+ https://landezine-award.com/urban-development-eutin-2016/	Germania	2016	7000000	95000	73,68	119
5	Vallon Park https://landezine.com/vallon-park-nature-as-a-tool-of-urban-renewal/	Franța	2013	6300000	122000	51,64	73
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚII							117

2.5. Intervenții punctuale pe cursurile de apă

Pentru intervențiile punctuale pe cursurile de apă s-a luat un calcul un buget redus, de 50% din bugetul categoriei precedente (reabilitarea și amenajarea de spații publice verzi cu caracter de zonă naturală, cu dotări și echipamente aferente), astfel având o valoare de 59 euro/mp.

2.6. Estimarea plafonului maximal de investiție

Pe baza valorilor de referință pentru fiecare tip de intervenție și ținând cont de ponderea fiecărei tip de intervenție în fiecare zonă din cadrul pachetului de investiții „Parcurile Mureșului”, rezultă următoarele valori maxime de investiție:

TIPUL DE AMENAJARE:	Valoare investiție medie unitară (eur/mp)	OBIECTIVUL 1 Zona Hipodrom cu brațul mort și malul Mureșului adiacent		OBIECTIVUL 2 Zona Parc Municipal		OBIECTIVUL 3 Zona Aleea Carpați	
		S (mp)	Valoare investiție (eur f.TVA)	S (mp)	Valoare investiție (eur f.TVA)	S (mp)	Valoare investiție (eur f.TVA)
Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice minerale (străzi, piațete, spații pietonale), cu dotări și echipamente	311	800	248.800	2.356	732.716	5.428	1.688.108
Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe de călcare preponderent minerale, cu dotări și echipamente	191	30.706	5.864.846	20.638	3.941.858	13.519	2.582.129
Reabilitarea, reamenajarea sau crearea de noi spații publice verzi cu suprafețe preponderent vegetale, cu dotări și echipamente	152	177.092	26.917.984	32.383	4.922.216	9.982	1.517.264
Reabilitarea și amenajarea de spații publice verzi cu caracter de zonă naturală, cu dotări și echipamente	117	199.311	23.319.387				
Intervenții punctuale pe cursurile de apă	59	26.314	1.539.369	8.330	487.305	18.384	1.075.464
TOTAL		434.223	57.890.386	63.707	10.084.095	47.313	6.862.965

3. ESTIMAREA VALORII DE PROIECTARE

Valoarea serviciilor de proiectare pentru amenajarea spațiilor verzi - albastre și spațiilor publice în general se raportează la Tarifatorul MLPAT (Ordin 11N/1994).

Obiectivul se încadrează în următoarea grupă de lucrări:

Grupa III – Amenajare peisagistică și ar avea valoarea de proiectare 4% din valoarea maximă de investiție, conform Tabel anexa 6.15.A.

	OBIECTIVUL 1 Zona Hipodrom	OBIECTIVUL 2 Zona Parc Municipal	OBIECTIVUL 3 Zona Aleea Carpați	TOTAL VALOARE PROIECTARE
Valoare investiție (eur f.TVA)	57.890.386	10.084.095	6.862.965	
Valoare proiectare 4 %	2.315.615	403.364	274.519	2.993.498

Valoarea contractului pentru serviciile de proiectare rezultă de **2.993.498 EUR+TVA (15,180,327.71 LEI fără TVA*)**. Valoarea contractului va include și valoarea aferentă Premiului I.

**Valoare calculată la cursul BNR din 11/08/2025, 1EUR=5,0711RON*

Aceste onorarii nu includ:

- 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);
- project management (organizare licitație, organizare procese execuție, derulare contracte de proiectare și de execuție).

4. FOND DE PREMIERE PROPUȘ

În acord cu standardele privitoare la Concursurile Internaționale de Soluții, fondul de premiere se ridică la **5%** din valoarea contractului de proiectare (**2.993.498 EUR+TVA**).

Astfel rezultă o valoare a fondului de premiere de aproximativ **150.000 EUR+TVA**

Întrucât este oportună atragerea cât mai multor echipe care să fie interesate să participe la concurs, propunem o strategie prin care fondul de premiere este distribuit diferențiat, în ierarhia apreciată și justificată de juriul concursului, după cum urmează:

PREMIUL I: 45.000 EUR+TVA (228,199.50 LEI + TVA*)

PREMIUL II: 35.000 EUR+TVA (177,488.50 LEI + TVA*)

PREMIUL III: 25.000 EUR+TVA (126,777.50 LEI + TVA*)

MENȚIUNE 1: 15.000 EUR+TVA (76,066.50 LEI + TVA*)

MENȚIUNE 2: 15.000 EUR+TVA (76,066.50 LEI + TVA*)

MENȚIUNE 3: 15.000 EUR+TVA (76,066.50 LEI + TVA*)

De asemenea, din valoarea contractului se va deduce valoarea premiului I, **45.000 EUR + TVA**, astfel că valoarea contractului de proiectare va fi de **2.948.498 EUR + TVA** (valoarea contractului fără premiul I) **14,952,128.21 LEI + TVA***.

**Valori calculate la cursul BNR din 11/08/2025, 1EUR=5,0711RON*

Consilieri profesionali,

Arh. Mircea Munteanu,

Arh. Cristian Panaite,

Arh. Peisagist Ana Horhat

Coordonator Concurs,

arh. Mirona CRĂCIUN