

# GRĂDINA CASEI UNIVERSITARILOR, BUCUREȘTI

REFUNCȚIONALIZAREA ȘI ACTIVAREA SPAȚIILOR ANEXE EXISTENTE ÎN CURTEA IMOBILULUI CU NR. CADASTRAL 214529 (STR. DIONISIE LUPU NR.46), PUNEREA ÎN VALOARE A SERELOR VECHE ȘI AMENAJAREA COMPLETĂ A GRĂDINII CASEI UNIVERSITARILOR

## CONCURS DE SOLUȚII

---

### ANEXA 2.6.

ESTIMAREA PLAFONULUI MAXIMAL DE INVESTIȚIE ȘI A VALORII DE PROIECTARE

## CUPRINS

1. ESTIMAREA ARIEI DE IMPLEMENTARE	3
2. METODOLOGIA DE CALCUL	5
2.1. CONSIDERENTE PRIVIND CONVERSIA VALORILOR DE INVESTIȚIE	5
2.2. STUDIU COMPARATIV AL INVESTIȚIILOR SIMILARE (EUROPENE ȘI DIN ROMÂNIA)	6
2.3. CALCULUL VALORII DE PROIECTARE	15
3. ESTIMAREA VALORII DE EXECUȚIE	16
3.1. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI	16
3.2. VALOAREA INVESTIȚIEI GRUPATĂ PE OBIECTIVE	17
4. VALOAREA DE PROIECTARE ESTIMATĂ	20
5. FOND DE PREMIERE PROPUȘ	28
6. PROCEDURA DE SELECȚIE - SINTEZĂ COSTURI ESTIMATE	29

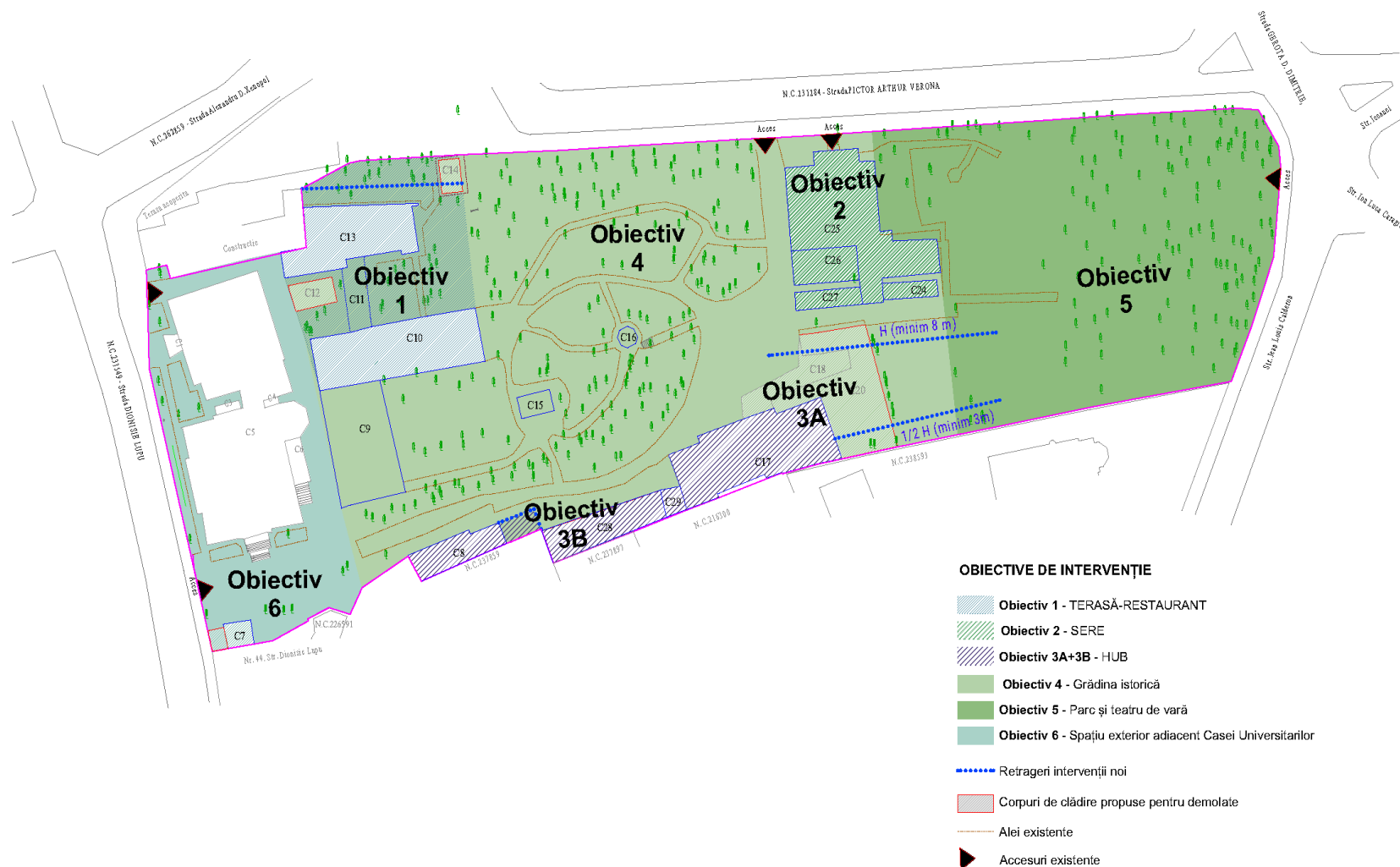
## 1. ESTIMAREA ARIEI DE IMPLEMENTARE

Tema de concurs propune o serie de intervenții asupra grădinii Casei Universitarilor, precum și asupra clădirilor aflate pe parcelă, excepție făcând Casa Liebrecht Filipescu.

Grădina Casei Universitarilor poate fi împărțită în 3 zone, fiecare cu identitate diferită: spațiul adiacent Casei Universitarilor, grădina istorică, ce cuprinde funcțiunile sociale, culturale și de loisir și parcul cu teatrul de vară.

Astfel, conform cerințelor de temă, se conturează următoarele cerințe funcționale grupate pe obiective și dimensionate, după cum urmează:

- **Obiectiv 1:** Terasa - restaurant | (max) 749 mp
- **Obiectiv 2:** Serele - spațiu expozițional | 604 mp
- **Obiectiv 3:** Hub de inovare și pavilion administrativ | (max) 1646 mp
- **Obiectiv 4:** Grădina istorică | 6130 mp
- **Obiectiv 5:** Parcul cu teatru de vară | 3790 mp
- **Obiectiv 6:** Spațiul exterior adiacent Casei Universitarilor | 1189 mp



## 2. METODOLOGIA DE CALCUL

Pentru a estima plafonul maxim al valorii de investiție s-a realizat un studiu comparativ pentru investiții similare realizate atât în România cât și în spațiul european. Studiul a urmărit două categorii majore de spații: grădina și spațiile construite. În continuare, au fost determinate câteva tipuri de intervenție, în funcție de necesitățile identificate și de obiectivele de investiție (desființări, reconfigurări, restaurări, construcții noi etc).

### 2.1. CONSIDERENTE PRIVIND CONVERSIA VALORILOR 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:

Costul de execuție al proiectelor din România a fost actualizat cu rata inflației folosind datele publicate de Institutul Național de Statistică, disponibilă la următoarea adresă: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1>

Pentru proiectele prezentate din alte țări europene, a fost folosit indicatorul de cost în construcții în funcție de țara de proveniență a proiectului (Franța, Germania, Letonia, Lituania, Spania, Italia, Olanda, Suedia), disponibil la următoarea adresă: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts\\_copi\\_a\\_custom\\_17127680/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_copi_a_custom_17127680/default/table?lang=en)

Costurile au fost actualizate la valoarea anului 2025 (trimestrul 1, respectiv luna mai 2025 pentru prețurile din România), folosind formula:

$CE(2025) = CE(n) \times ICC(2024) / ICC(n)$ , unde:

- CE(2025) reprezintă costul de execuție / mp actualizat la nivelul anului 2025, exprimat în euro/mp;
- CE(n) reprezintă costul de execuție / mp aferent anului în care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici, exprimat în euro/mp;
- ICC(2025) reprezintă valoarea indicelui de cost în construcții aferent anului 2025
- ICC(n) reprezintă valoarea indicelui de cost în construcții aferent anului în care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici.

## 2.2. STUDIU COMPARATIV AL INVESTIȚIILOR SIMILARE (EUROPENE ȘI DIN ROMÂNIA)

Exemplele alese au fost împărțite în 7 categorii diferite, în funcție de tipul de intervenție și de noile funcțiuni propuse prin tema de concurs, urmând ca media prețurilor pentru fiecare categorie să fie aplicată la suprafețele ariilor de intervenție.

Pentru **grădină** exemplele au urmărit 2 tipuri de intervenție determinate de caracterul spațiilor exterioare și de obiectivele de intervenție stabilite:

- **Intervenție TIP 1 / GRĂDINĂ - preponderent mineral:**  
Intervenții pentru spații predominant minerale: decopertări și refaceri/reconfigurări pavaje, replantări și spații plantate noi, mobilier urban, iluminat, parcare minimală - care vizează obiectivul 6;
- **Intervenție TIP 2 / GRĂDINĂ - preponderent vegetal:**  
Intervenții pentru spații predominant verzi: conservare și întreținere floră existentă, replantări, sistem irigații, restaurare alei existente, alei noi, mobilier urban și instalații ambientale (foișor, bazin de apă etc.), teatru de vară, iluminat, împrejmuire, parcare minimală - care vizează obiectivele 4 și 5;

Pentru **construcții**, studiul comparativ a urmărit 5 tipuri de intervenție definite în funcție de obiectivele de investiție, de caracterul funcțional al acestora, de stadiul de degradare al clădirilor existente și de noile cerințe programatice:

- **Intervenție TIP 3 / CONSTRUCȚII - Desființare clădiri:**  
Intervenții de desființare pentru corpuri de clădiri definite ca elemente nocive în urma studiilor de specialitate (studiu istoric, studiu de peisaj);
- **Intervenție TIP 4 / CONSTRUCȚII - Restaurare și conversie sere:**  
Restaurarea și conversia serelor existente în spații multifuncționale pentru expoziții și workshop-uri - obiectivul 2;
- **Intervenție TIP 5 / CONSTRUCȚII - Reconfigurare restaurant și terasă de vară:**  
Intervenții de consolidare, reconfigurare și posibilă extindere restaurant și terasă - obiectivul 1;

- **Intervenție TIP 6 / CONSTRUCȚII - Reconfigurare clădiri hub + administrative:**  
Intervenții de consolidare, reconfigurare și conversie a clădirilor existente pentru viitorul Hub și pentru pavilionul administrativ - obiectivele 3A și 3B;
- **Intervenție TIP 7 / CONSTRUCȚII - Construcție nouă sau extindere Hub:**  
Intervenții noi - Hub: spații multifuncționale și birouri - obiectivul 3A;

În procesul de analiză a unor investiții similare au fost selectate amenajări, modernizări de parcuri și alte spații publice sau construcții cu funcțiuni similare din orașe europene sau din România, care au indicatori economici raportați în fișele de prezentare publică.

Valorile luate în calcul atât pentru investițiile din România, cât și pentru investițiile din alte țări, sunt exprimate în euro și sunt valorile raportate oficial. Pentru a avea un indicator care să permită compararea proiectelor, valorile totale au fost raportate la suprafața desfășurată aferentă fiecărui proiect și apoi actualizate la valoarea anului 2025 în funcție indicele de cost în construcții aferent fiecărui an și țară, conform formulei justificate mai sus.

În cele ce urmează, sunt prezentate tabelele grupate pe tipuri de intervenție, ce prezintă media exemplelor selectate, după ce au fost indexate costurile pe metru pătrat. Costul de execuție pe metru pătrat estimat pentru obiectivele concursului reprezintă media aritmetică a prețurilor exemplelor selectate pentru fiecare categorie de investiție studiată.

Intervenție TIP 1 / GRĂDINĂ - preponderent mineral							
Reamenajarea spații exterioare cu suprafețe preponderent minerale, cu dotări și echipamente aferente							
NR. CRT.	PROIECT	TARA	AN	Valoare investiție (euro)	Suprafață (mp)	EUR/mp	Conversie ICC (euro/mp)
1	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	2,311,904	13,252	174	274
2	Lucrări de amenajare urbană strada Mihail Kogălniceanu, strada Universității și străzile adiacente, Cluj-Napoca	România	2023	7,765,166	25,001	311	354
3	<b><u>Leyteire Square</u></b> <a href="https://landezine.com/leyteire-square-by-debarre-duplantiers-associes/">https://landezine.com/leyteire-square-by-debarre-duplantiers-associes/</a>	Franța	2012	900,000	2,350	383	506
4	<b><u>Jardin des Joyeux</u></b> <a href="https://landezine.com/jardin-des-joyeux-by-wagon-landscaping/">https://landezine.com/jardin-des-joyeux-by-wagon-landscaping/</a>	Franța	2016	35,000	1,600	22	29
5	<b><u>Boerenhol' [Park]ing</u></b> <a href="https://landezine.com/boerenhol-parking-by-wagon-landscaping/">https://landezine.com/boerenhol-parking-by-wagon-landscaping/</a>	Belgia	2009	22,000	800	28	43
6	<b><u>Bergstrasse Worpswede</u></b> <a href="https://landezine.com/bergstrasse-worpswede-by-f-landschaftsarchitektur-gmbh/">https://landezine.com/bergstrasse-worpswede-by-f-landschaftsarchitektur-gmbh/</a>	Germania	2013	4,375,000	24,700	177	302
7	<b><u>Garden of Hesperides</u></b> <a href="https://landezine.com/garden-of-hesperides-by-vam-10-architecture-and-landscape/">https://landezine.com/garden-of-hesperides-by-vam-10-architecture-and-landscape/</a>	Spania	2000	567,400	4,762	119	226
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE							197



Intervenție TIP 2 / GRĂDINĂ - preponderent vegetal							
Reamenajare spații exterioare cu suprafețe preponderent vegetale, cu dotări și echipamente aferente							
NR. CRT.	PROIECT	TARA	AN	Valoare investiție (euro)	Suprafață (mp)	EUR/mp	Conversie ICC (euro/mp)
1	Revitalizare și Activare Parcul Feroviarilor, Cluj-Napoca	România	2021	7,515,047	54,000	139	189
2	Amenajarea și revitalizarea Parcului Primăverii și a zonei adiacente, Cluj-Napoca	România	2023	3,658,226	34,183	107	122
3	<b>The Pedagogic Urban Garden Edouard Glissant</b> <a href="https://landezine.com/the-pedagogic-urban-garden-edouard-glissant-by-exit-paysagistes/">https://landezine.com/the-pedagogic-urban-garden-edouard-glissant-by-exit-paysagistes/</a>	Franța	2011	500,000	3,700	135	183
4	<b>EANA Park</b> <a href="https://landezine.com/eana-park-by-base/">https://landezine.com/eana-park-by-base/</a>	Franța	2008	44,000,000	300,000	147	206
5	<b>Planten un Blomen</b> <a href="https://landezine.com/the-neue-messe-entrance-to-planten-un-blomen-by-a24/">https://landezine.com/the-neue-messe-entrance-to-planten-un-blomen-by-a24/</a>	Germania	2011	1,100,000	13,000	85	151
6	<b>Charance Terrace Garden</b> <a href="https://landezine.com/charance-terrace-garden-by-atelier-des-paysages-bruel-delmar/">https://landezine.com/charance-terrace-garden-by-atelier-des-paysages-bruel-delmar/</a>	Franța	2000	610 000	9 000	68	134
7	<b>Green Arena</b> <a href="https://landezine.com/green-arena-by-stradivarie/">https://landezine.com/green-arena-by-stradivarie/</a>	Italia	2015	205,000	3,100	66	77
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE							152

Intervenție TIP 3 / CONSTRUCȚII - Desființare clădiri		
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE (euro/mp)		400
1/2		200

Valoarea maximă de desființare a fost raportată la valoarea maximă de 400eur / mp conform desființărilor mai complexe identificate pe platforma SEAP. Aceste costuri au fost incluse în proiectele de amenajare a grădinii, în diferitele zone. Pentru structurile cu caracter improvizat a fost calculată ½ valoarea de desființare.

Intervenție TIP 4 / CONSTRUCȚII - Restaurare și conversie sere							
NR. CRT.	PROIECT	TARA	AN	Valoare investiție (euro)	Suprafață (mp)	EUR/mp	Conversie ICC (euro/mp)
1	<b>Conversie fostă seră horticola</b> <a href="https://www.archilovers.com/projects/304735/horticultural-greenhouse-converted-into-hospitality-room.html?utm_source=chatgpt.com">https://www.archilovers.com/projects/304735/horticultural-greenhouse-converted-into-hospitality-room.html?utm_source=chatgpt.com</a>	Franța	2022	750,000	100	7,500	8,133
2	<b>Restaurare seră istorică Temperate House, Royal Botanic Gardens, Kew</b> <a href="https://www.isgltd.com/en/projects/uk-kew-gardens">https://www.isgltd.com/en/projects/uk-kew-gardens</a>	Marea Britanie	2018	46,334,100	5,300	8,742	11,883
3	<b>Orangeria Iris</b>	România	2023		500	800	912
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE							6,976
							1/4 1,744
							1/5 1,395
							1/6 1,163

Exemplele de restaurare de sere istorice analizate prezintă o restaurare complexă sau refacere aproape integrală a tuturor elementelor componente (metal, sticlă, pardoseli). Având în vedere starea bună a structurii metalice a serelor, precum și intervențiile diferite necesare pentru fiecare dintre acestea, a fost preluat în analiză și un exemplu de seră nouă, iar pentru referința de calcul a fost considerat o proporție din această valoare pentru fiecare tip de seră (de  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{5}$ , respectiv  $\frac{1}{6}$  %).

Intervenție TIP 5 / CONSTRUCȚII - Reconfigurare / extindere restaurant și terasă de vară							
NR. CRT.	PROIECT	TARA	AN	Valoare investiție (euro)	Suprafață (mp)	EUR/mp	Conversie ICC (euro/mp)
1	<b>Restaurant Werk</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/3949">https://www.miesarch.com/work/3949</a>	România	2017	3,357,900	2,583	1,300	2,132
2	<b>Renovarea clădirii "Portaviones"</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/4559">https://www.miesarch.com/work/4559</a>	Spania	2019	2,400,000	2,000	1,200	1,495
3	<b>Berăria 'Manufaktūra'</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/5186">https://www.miesarch.com/work/5186</a>	Letonia	2022	578,400	1,200	482	533
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE							1,387

Intervenție TIP 6 / CONSTRUCȚII - Reconfigurare clădiri hub + administrative							
NR. CRT.	PROIECT	TARA	AN	Valoare investiție (euro)	Suprafață (mp)	EUR/mp	Conversie ICC (euro/mp)
1	<b>FABER, Timișoara</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/4962">https://www.miesarch.com/work/4962</a>	România	2020	2,500,000	2,500	1,000	1,470
2	<b>Record Park restaurare corp C6</b> <a href="https://www.uar-bna.ro/2021/proiecte/594/">https://www.uar-bna.ro/2021/proiecte/594/</a>	România	2019	1,400,000	1,779	787	1,196
3	<b>Vilnius Tech Park</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/3814">https://www.miesarch.com/work/3814</a>	Lituania	2017	6,120,000	10,200	600	941
4	<b>Guteriet spații co-working</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/5371">https://www.miesarch.com/work/5371</a>	Suedia	2023	6,682,500	2,430	2,750	2,792
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE							1,600
							1/2 800
							1/3 533

Pentru obiectivele existente asupra cărora se fac lucrări de restaurare și reconfigurare a fost considerată o valoare medie, denumită „reconfigurare tip 6”. Pentru clădirea de pază C7, dată fiind complexitatea redusă a acesteia, s-a considerat  $\frac{1}{2}$  din valoarea medie, iar pentru clădirea C28, administrată în prezent de fundația Eidos, se aplică  $\frac{1}{3}$  din valoarea de investiție rezultată din studiul comparativ, justificat de investițiile deja efectuate de această fundație - costurile referindu-se la anvelopantă (fațade, acoperiș).

Intervenție TIP 7 / CONSTRUCȚII - Construcție nouă sau extindere Hub							
NR. CRT.	PROIECT	TARA	AN	Valoare investiție (euro)	Suprafață (mp)	EUR/mp	Conversie ICC (euro/mp)
1	Clădire de birouri <b>AVOTI</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/5458">https://www.miesarch.com/work/5458</a>	Lituania	2023	122,880,000	76,800	1,600	1,680
2	Incubator <b>CATTIA</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/4698">https://www.miesarch.com/work/4698</a>	România	2019	118,368,855	181,500	652	991
3	<b>The Forestry House</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/5217">https://www.miesarch.com/work/5217</a>	Franța	2022	9,534,925	3,305	2,885	3,128
4	Institut de cercetare <b>KWR Watercycle</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/3241">https://www.miesarch.com/work/3241</a>	Olanda	2015	8,443,458	6,057	1,394	2,371
5	Clădire multifuncțională <b>GRIVITEI 78A</b> <a href="https://www.miesarch.com/work/3515">https://www.miesarch.com/work/3515</a>	România	2016	808,000	1,010	800	1,312
MEDIA VALORILOR DE INVESTIȚIE							1,896

Centralizarea pe costuri în funcție de tipul de intervenție:

TIP DE INTERVENȚIE	Descriere	ESTIMARE COST (EUR/ mp)
TIP 1 / GRĂDINĂ	Reamenajarea spații exterioare cu suprafețe preponderent minerale, cu dotări și echipamente aferente	197
TIP 2 / GRĂDINĂ	Reamenajarea spații exterioare cu suprafețe preponderent vegetale, cu dotări și echipamente aferente	152
TIP 3 / CONSTRUCȚII	Desființări construcții și structuri improvizate- cost întreg	400
	1/2	200
TIP 4 / CONSTRUCȚII	Restaurare și conversie sere istorice- cost întreg	6,976
	1/4	1,744
	1/5	1,395
	1/6	1,163
TIP 5 / CONSTRUCȚII	Reconfigurare / extindere restaurant și terasă de vară	1,387
TIP 6 / CONSTRUCȚII	Reconfigurare clădiri în vederea amenajării unor spații de startup și a unui pavilion administrativ- cost întreg	1,600
	1/2	800
	1/3	533
TIP 7 / CONSTRUCȚII	Construcție nouă sau extindere în vederea construirii unui hub de inovare	1,896

## 2.3. CALCULUL VALORII DE PROIECTARE

Pentru calculul plafonului maximal de proiectare au fost stabilite trei categorii de tarife în funcție de tipologia și complexitatea proiectării:

- **Intervenții pentru grădină**
- **Intervenții de restaurare și conversie a serelor**
- **Intervenții de reconfigurare a clădirilor existente și construcții noi**

Estimarea valorii de proiectare s-a făcut prin raportare procentuală la valoarea maximală de investiție estimată. Procentele alocate fiecărei categorii de tarif s-au stabilit în baza tarifatorului MLPAT (Ordin 11N/1994) și au fost comparate cu onorariile de referință stabilite de către Ordinul Arhitecților din România, publicate în mai 2005 și ajustate în vederea stabilirii plafonului maximal al valorii de proiectare.

Pentru stabilirea costului aferent elaborării documentației de urbanism (P.U.Z.) a fost luat în considerare proiectul 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.mdlpa.ro/uploads/articole/attachments/64c77cb221f55490009911.docx>

### 3. ESTIMAREA VALORII DE EXECUȚIE

#### 3.1. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Pentru a etapiza investiția, se propun următoarele obiective, în ordine:

- **OBIECTIV 1.** Terasă - restaurant
- **OBIECTIV 2.** Serele - spațiu expozițional
- **OBIECTIV 3.** Hub de inovare și pavilion administrativ
  - 3A. Hub și spații start-up - reconfigurare clădire C17 și construire clădire nouă
  - 3B. Pavilion administrativ și spații co-working: reconfigurare a clădirilor existente
- **OBIECTIV 4.** GRĂDINA - ZONA 2 - Parcul central
- **OBIECTIV 5.** GRĂDINA - ZONA 3 - Teatru de vară
- **OBIECTIV 6.** GRĂDINA - ZONA 1 - Spațiu exterior adiacent Casei Universitarilor



### 3.2. VALOAREA INVESTIȚIEI GRUPATĂ PE OBIECTIVE

OBIECTIV	DENUMIRE	DESCRIERE	Suprafața (mp)	TIP de intervenție	COST euro/mp	COST total (EUR)
OBIECTIV 1	TERASA - RESTAURANT	1. Bucătărie	256.00	TIP 5 / CONSTRUCȚII	1,386.52	354,949
		2. Terasă / sală de mese	343.00	TIP 5 / CONSTRUCȚII	1,386.52	475,576
		3. Bar/cafenea + Grupuri sanitare clienți SAU extindere buc	150.00	TIP 5 / CONSTRUCȚII	1,386.52	207,978
						TOTAL OBIECTIV 1

OBIECTIV	DENUMIRE	DESCRIERE	Suprafața (mp)	TIP de intervenție	COST euro/mp	COST total (EUR)
OBIECTIV 2	SERE	1. Seră mare	311.50	TIP 4 / CONSTRUCȚII *1/6	1,163	362,167
		2. Sere medii	213.50	TIP 4 / CONSTRUCȚII *1/4	1,744	372,341
		3. Sere mici/ îngropate	79.00	TIP 4 / CONSTRUCȚII *1/5	1,395	110,220
					TOTAL OBIECTIV 2	844,728

OBIECTIV	DENUMIRE	DESCRIERE	Suprafața (mp)	TIP de intervenție	COST euro/mp	COST total (EUR)
OBIECTIV 3	HUB DE INOVARE SI PAVILION ADMINISTRATIV	1. Obiectiv 3A - Hub de inovare				
		Desfiintare corp C20	282.00	TIP 3 / CONSTRUCȚII	400	112,800
		Desfiintare polata C18	99.00	TIP 3 / CONSTRUCȚII *1/2	200	19,800
		HUB CLĂDIRE VECHE	603.00	TIP 6 / CONSTRUCȚII	1,600	964,682
		HUB CLĂDIRE NOUĂ	750.00	TIP 7 / CONSTRUCȚII	1,896	1,422,305
		2. Obiectiv 3B Pavilion administrativ, spatii co-working	128.00	TIP 6 / CONSTRUCȚII	1,600	204,775
		3. Obiectiv 3B- SPAȚIU CO-WORKING EIDOS	165.00	TIP 6 / CONSTRUCȚII *1/3	533.27	87,989
					TOTAL OBIECTIV 3 B	292,764
					TOTAL OBIECTIV 3	2,812,351

OBIECTIV	DENUMIRE	DESCRIERE	Suprafața (mp)	TIP de intervenție	COST euro/mp	COST total (EUR)
OBIECTIV 4	GRĂDINA - ZONA 2 Grădina istorică	Desființări corpuri existente	69.00	TIP 3 / CONSTRUCȚII	400.00	27,600
			6,130.00	TIP 2 / GRĂDINĂ	151.68	929,808
					TOTAL OBIECTIV 4	957,408

OBIECTIV	DENUMIRE	DESCRIERE	Suprafața (mp)	TIP de intervenție	COST euro/mp	COST total (EUR)
OBIECTIV 5	GRĂDINA - ZONA 3 Parcul cu teatru de vară	Amenajare parc inclusiv teatru de vară	3,790.00	TIP 2 / GRĂDINĂ	151.68	574,873
					<b>TOTAL OBIECTIV 5</b>	<b>574,873</b>

OBIECTIV	DENUMIRE	DESCRIERE	Suprafața (mp)	TIP de intervenție	COST euro/mp	COST total (EUR)
OBIECTIV 6	GRĂDINA - ZONA 1 Spațiu exterior adiacent Casei Universitarilor	Clădire de pază- desființare parțială	13.00	TIP 3 / CONSTRUCȚII *1/2	200.00	2,600
		Clădire de pază- restaurare și amenajare infopoint	25.00	TIP 6 / CONSTRUCȚII *1/2	799.90	19,998
		Amenajare exterioară completă	1,164.00	TIP 1 / GRĂDINĂ	197.10	229,429
						TOTAL OBIECTIV 6

<b>TOTAL OBIECTIVE 1-6 (EUR)</b>						<b>6,479,889</b>
----------------------------------	--	--	--	--	--	------------------

## 4. VALOAREA DE PROIECTARE ESTIMATĂ

Calculul plafonului maximal de proiectare se va face cumulat și diferențiat pe cele trei categorii de tarife stabilite în funcție de tipologia și complexitatea proiectării.

Conform Tarifator MLPAT (Ordin 11N/1994):

- **Intervenții grădină** - se încadrează în Grupa III – Amenajare peisagistică și are valoarea de proiectare **6%** din valoarea de investiție, conform Tabel anexa 6.15.A.;
- **Intervenții de restaurare și conversie sere** - 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 **7,1%**;
- **Intervenții de reconfigurare clădiri existente și construcții noi** - Grupa I, cu o valoare de proiectare de **4,6%** din valoarea de investiție.

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, lucrările s-ar încadra în Clasa III. 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 **4.5%** din valoarea de investiție.

În concluzie, analizând sursele de mai sus și luând în considerare complexitatea temei de proiectare precum și a cerințelor specifice, considerăm următoarele procente, defalcate pe categoriile de proiectare:

Pentru **intervențiile care vizează grădina** valoarea proiectării de arhitectură ar trebui să fie **4%** din valoarea de investiție, în această valoare fiind inclusă și proiectarea de construcții temporare (bănci, iluminat, gradene, și alte obiecte de mobilier urban), precum și proiectarea teatrului de vară.

Pentru **intervenții de restaurare și conversie a serelor** a fost stabilită valoare de proiectare **7%** din valoarea de investiție.

Pentru **intervenții de reconfigurare clădiri existente și construcții noi** valoarea alocată este de **5%** din valoarea de investiție.

Categorie de proiectare	Obiectiv de intervenție	Valoare investiție (EUR)	Procent %	Valoare proiectare (EUR)
Intervenții grădină	Ob. 4 - Grădina istorică	957,408	4	71,372
	Ob. 5 - Parc și teatru de vară	574,873		
	Ob. 6 - Spațiul exterior adiacent Casei Universitarilor	252,026		
Intervenții de restaurare și conversie sere	Ob. 2 - Sere	844,728	7	59,131
Intervenții de reconfigurare clădiri existente și construcții noi	Ob. 1 - Terasă-restaurant	1,038,504	5	192,543
	Ob. 3 - Hub	2,812,351		
TOTAL VALOARE PROIECTARE (EUR)				323,046

La această valoare estimativă rezultată se vor adăuga costurile de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru parcela Casei Universitarilor (1,5ha). 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<sup>1</sup>*, denumit în continuare Standardul de cost.

<sup>1</sup> 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.mdpla.ro/uploads/articole/attachments/64c77cb221f55490009911.docx>

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 necesar 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 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<sub>g</sub> = valoarea globală (totală) de proiectare a documentației de urbanism de tip P.U.Z.;

N<sub>i</sub> = valoarea aferentă nivelului de complexitate rezultată prin cumulara punctajelor de pe fiecare coloană din matricea de cuantificare a complexității (N<sub>1</sub>, N<sub>2</sub>.....N<sub>6</sub>);

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<sup>2</sup> 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 foarte mare de dificultate”, fiind amplasată în zona centrală a orașului. Pentru fiecare nivel de dificultate este acordat un factor de multiplicare (Fm), astfel:

	Categorii 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
<b>Factor de multiplicare (Fm)</b>	5	3	2	1

<sup>2</sup> 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>

## 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 Grădina Casei Universitarilor este caracterizată de următoarele nivele de complexitate:

Matricea de cuantificare a nivelului de complexitate pentru documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. poate fi consultată mai jos:



	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
1. Întindere pe mai multe U.A.T.-uri <sup>[1]</sup> <sup>3</sup>	Peste 6	5	4	3	2	1
2. Categorie U.A.T. <sup>[2]</sup>	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. Suprafață <sup>[3]</sup>	Peste 50 ha	20 - 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

<sup>3</sup> <sup>[1]</sup> 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.

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

<sup>[3]</sup> Intervalele de suprafețe aferente acestui indicator se raportează la suprafețele reglementate pentru tarifele RUR aferente documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z.

<sup>[4]</sup> LMI - Lista Monumentelor Istorice. Se va avea în vedere ultima actualizare a LMI.

<sup>[5]</sup> 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.

<sup>[6]</sup> 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 indicative 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.

<sup>[7]</sup> 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.

<sup>[8]</sup> 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 / 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.

	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
<b>6. Monumente și situri înscrise în L.M.I.<sup>[4]</sup> și situri înscrise în R.A.N.</b>	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
<b>7. Obiective din Lista Patrimoniului Mondial<sup>[5]</sup> și lista indicativă de propuneri<sup>[6]</sup></b>	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	-	-	-
<b>8. Zone construite protejate / În cadrul zonelor centrale</b>	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
<b>9. Stațiuni de interes național / local<sup>[7]</sup></b>	Stațiune de interes național	Stațiune de interes local	-	-	-	-
<b>10. Infrastructură majoră căi de comunicație<sup>[8]</sup></b>	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
<b>Total punctaj</b>	<b>N1</b>	<b>N2</b>	<b>N3</b>	<b>N4</b>	<b>N5</b>	<b>N6</b>

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

Astfel, valoarea proiectării PUZ este: 65,000 RON x 5 x 3 = **975,000 RON (192,985 EUR)**.

<b>SINTEZĂ:</b>	<b>EUR fără TVA</b>	<b>LEI fără TVA<sup>4</sup></b>
<b>VALOARE PROIECTARE OBIECTIVE 1 – 6:</b>	323,046 EUR	1,632,093 LEI
<b>VALOARE DOCUMENTAȚIE PUZ:</b>	192,985 EUR	975,000 LEI
<b>TOTAL VALOARE PROIECTARE :</b>	<b>516,031 EUR</b>	<b>2,607,092 LEI</b>

În acest calcul nu sunt incluse următoarele studii:

- studii de trafic la nivelul orașului, pentru corelare acces auto și transport în comun;
- studii și descărcări arheologice, altele decât cel de cercetare arheologică preventivă - dacă vor fi necesare studii sau cercetări suplimentare, acestea vor fi suportate de către autoritatea contractantă, cu sprijinul logistic al proiectantului pentru eventuale coordonări sau schimburi necesare de informații;
- documentație pentru schimbarea Codului LMI, prin modificarea categoriei din **m** (monument) în **a** (ansamblu) - în conformitate cu recomandările studiului istoric;
- 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).

<sup>4</sup> Cursul valutar folosit este curs BNR din 24.06.2025, **1 EUR = 5,0522 RON**, data aprobării estimării plafonului maxim de investiție și proiectare, de către Autoritatea Contractantă.

## 5. FOND DE PREMIERE PROPUȘ

Fondul de premiere propus s-a realizat prin raportarea procentuală la valoarea totală de proiectare estimată, echivalentă premiului I. În acord cu standardele privitoare la Concursurile Internaționale de Soluții, fondul de premiere se ridică la aprox. **5%** din valoarea contractului de proiectare (x euro). Astfel, rezultă o valoare a fondului de premiere de aproximativ 26000 euro.

Pentru a atrage mai multe echipe care să fie interesate să participe la concurs, propunem o strategie prin care fondul de premiere să fie distribuit diferențiat (cu premii atractive și în privința mențiunilor), într-o ierarhie apreciată și justificată de juriul concursului, după cum urmează:

**Quantum fond de premiere: 28,000 EUR fără TVA, respectiv 141,459 RON fără TVA.**

SINTEZĂ	EUR fără TVA	LEI fără TVA
Locul I	<b>516,031 EUR</b> (echivalentul valorii contractului de proiectare)	<b>2,607,092 RON</b>
Locul II	Premiu în valoare de <b>12,000 EUR</b>	<b>60,626 RON</b>
Locul III	Premiu în valoare de <b>8,000 EUR</b>	<b>40,417 RON</b>
Mențiune I	Premiu în valoare de <b>4,000 EUR</b>	<b>20,208 RON</b>
Mențiune II	Premiu în valoare de <b>4,000 EUR</b>	<b>20,208 RON</b>
<b>TOTAL VALOARE CONCURS SOLUȚII</b>	<b>544,031 EUR</b>	<b>2,748,553 RON</b>

## 6. PROCEDURA DE SELECȚIE - SINTEZĂ COSTURI ESTIMATE

	EUR fără TVA	LEI fără TVA
Plafon maximal de investiție estimat	<b>6,479,889 EUR</b>	<b>32,737,695 RON</b>
Procedură de selecție	EUR fără TVA	LEI fără TVA
Plafon maximal estimat – servicii de proiectare	516,031 EUR	2,607,092 RON
Fond de premiere	28,000 EUR	141,459 RON
<b>Total</b>	<b>544,031 EUR</b>	<b>2,748,553 RON</b>

Întocmit,

Consilieri profesionali  
arh. Ilinca Păun – Constantinescu

Coordonator Concurs:  
arh. Mirona Crăciun

arh. Iulia Păun

arh. Laura Popa – Florea