

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Documentației studiu de fezabilitate pentru obiectivul de investiții
„Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Documentației studiu de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu” – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 95541/1/10.02.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 96028/445/10.02.2025 al Direcției Tehnice, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea Documentației studiu de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu”;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare recomandarea proiectantului privind opțiunile identificate care vor fi analizate la faza de studiu de fezabilitate și anume: scenariul 1 – de tip OUTDOOR cu investiție minimă și scenariul 2 – de tip INDOOR și OUTDOOR cu investiție optimă (majoră) din Studiul de Fezabilitate, înregistrat la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 900831/44/9.12.2024;

Reținând prevederile art. 5 și art. 6 din H.G. nr. 907/2016, ale art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 și ale art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și alin. (9) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Documentația studiu de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu”, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TARCEA

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA



ELABORAT:
S.C. AQUA AZUR S.R.L

STUDIU DE PREFEZABILITATE

COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE SERVICII NR. 568092 / 31.05.2023

– 2024



COORDONATOR PROIECT:

Daniela Marişcu
S.C. AQUA AZUR S.R.L.

MANAGER PROIECT:

arh. stag. Victor Stancov
S.C. AQUA AZUR S.R.L.

ŞEF PROIECT:

arh. Cristina Pătraşcu-Baba
S.C. AQUA AZUR S.R.L.

FOAIE DE SEMNĂTURI

COORDONATOR PROIECT:

Daniela Marişcu

S.C. AQUA AZUR S.R.L.

**MANAGER PROIECT:**

arh. stag. Victor Stancov

S.C. AQUA AZUR S.R.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. Stancov".

ŞEF PROIECT:

arh. Cristina Pătraşcu-Baba

S.C. AQUA AZUR S.R.L.



CUPRINS

FOAIE DE SEMNĂTURI	3
CUPRINS	4
1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	6
1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	6
1.2. ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR	6
1.3. ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)	6
1.4. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	6
1.5. ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE	6
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI / PROIECTULUI DE INVESTIȚII	6
2.1. PREZENTAREA CONTEXTULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE	6
2.1.1. PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL NORD-VEST 2021-2027	7
2.1.2. STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ (SIDU) A MUNICIPIULUI ȘI A ZONEI METROPOLITANE CLUJ-NAPOCA (ZMC) 2021-2030	8
2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR	9
2.3. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII, INCLUSIV PROGNOZE PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG PRIVIND EVOLUȚIA CERERII, ÎN SCOPUL JUSTIFICĂRII NECESITĂȚII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	9
2.4. OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE	10
3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA SCENARIILOR / OPTIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE POSIBILE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	10
3.1. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI	10
3.1.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI (LOCALIZARE – INTRAVILAN / EXTRAVILAN, SUPRAFAȚA TERENULUI, DIMENSIUNI ÎN PLAN, REGIM JURIDIC – NATURA PROPRIETĂȚII SAU TITLUL DE PROPRIETATE, SERVITUȚI, DREPT DE PREEMPTIUNE, ZONĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, INFORMAȚII/OBLIGAȚII/CONTRÂNGERI EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM, DUPĂ CAZ);	10
3.1.2. RELAȚII CU ZONE ÎNVECINATE, ACCESURI EXISTENTE ȘI/SAU CĂI DE ACCES POSIBILE;	11
3.1.3. ORIENTĂRI PROPUSE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE ȘI FAȚĂ DE PUNCTELE DE INTERES NATURALE SAU CONSTRUITE;	11
3.1.4. SURSE DE POLUARE EXISTENTE ÎN ZONĂ;	11
3.1.5. DATE CLIMATICE ȘI PARTICULARITĂȚI DE RELIEF;	11
3.1.6. EXISTENȚA UNOR:	11
i. Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate	11
ii. Posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;	12
iii. Terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;	12

3.1.7. CARACTERISTICI GEOFIZICE ALE TERENULUI DIN AMPLASAMENT - EXTRAS DIN STUDIUL GEOTEHNIC PRELIMINAR, CUPRINZÂND:	12
i. Date privind zonarea seismică;	12
ii. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freactice;	12
iii. Date geologice generale;	13
iv. Date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;	13
v. Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;	14
vi. Caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.	14
3.2. DATE TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE ALE OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:	14
3.2.1. DESTINAȚIE ȘI FUNCȚIUNI;	14
3.2.2. CARACTERISTICI, PARAMETRI, NIVEL DE ECHIPARE ȘI DE DOTARE, DATE TEHNICE SPECIFICE, PRECONIZATE;	15
3.2.3. DURATA MINIMĂ DE FUNCȚIONARE APRECIATĂ CORESPUNZĂTOR DESTINAȚIEI/FUNCȚIUNILOR PROPUSE;	18
3.2.4. NEVOI/SOLICITĂRI FUNCȚIONALE SPECIFICE, DUPĂ CAZ.	18
3.3. ASPECTE SOCIALE ȘI DE MEDIU	18
3.3.1. ASPECTE SOCIALE	18
3.3.2. ASPECTE DE MEDIU	19
3.4. ASPECTE INSTITUȚIONALE ȘI DE IMPLEMENTARE	20
3.5. REZULTATE PRECONIZATE	22
3.6. COSTURILE DE INVESTIȚIE ESTIMATE PRIN RAPORTARE LA OBIECTIVE DE INVESTIȚII SIMILARE	22
3.7. COSTURILE DE EXPLOATARE ȘI ÎNTREȚINERE ESTIMATE PRIN RAPORTARE LA OBIECTIVE DE INVESTIȚII SIMILARE	23
3.8. ANALIZA PRELIMINARĂ PRIVIND ASPECTE ECONOMICE ȘI FINANCIARE	25
<u>4. SOLUȚII FEZABILE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII</u>	<u>28</u>
4.1. PROPUNEREA UNUI NUMĂR LIMITAT DE SCENARII / OPȚIUNI DINTRE CELE IDENTIFICATE CARE VOR FI ANALIZATE LA FAZA DE STUDIU DE FEZABILITATE	28
4.2. IDENTIFICAREA SURSELOR POTENȚIALE DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE LA BUGETUL DE STAT/ BUGET LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTATE DE STAT, FONDURI EXTERNE NE RAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGAL CONSITUITE	29
4.3. CONCLUZII	30
4.4. RECOMANDĂRI PRIVIND DEZVOLTAREA SCENARIILOR / OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE FEZABILE SELECTATE PENTRU A FI STUDIATE ULTERIOR ÎN CADRUL STUDIULUI DE FEZABILITATE.	30

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Municipiul Cluj-Napoca

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

N/A

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Cluj-Napoca

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

S.C. AQUA AZUR S.R.L.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI / PROIECTULUI DE INVESTIȚII

2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Direcția Strategică Cheie, privind tendințele impuse de Uniunea Europeană, este îmbunătățirea calității vieții oamenilor, ce trebuie urmărită în vederea creării unui spațiu urban durabil și de calitate, iar acest lucru înseamnă punerea în folosință a unui spațiu care este sigur, confortabil, variat și atractiv.

În vederea alinierii la standardele europene, s-au analizat o serie de documente strategice menite a identifica nivelul de complementaritate între obiectivele stabilite de acestea, obiectivul de investiție se încadrează perfect în prevederile de mai jos:

Nivel	Document
Regional	- <i>Programul Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027</i>
Local	- <i>Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului și a Zonei Metropolitane Cluj-Napoca (ZMC) 2021-2030</i>

2.1.1. Programul Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027

În conformitate cu OUG nr. 122 din 29 iulie 2020 privind unele măsuri pentru asigurarea eficientizării procesului decizional al fondurilor externe nerambursabile destinate dezvoltării regionale în România, începând cu următoarea perioadă de programare, Agenția de Dezvoltare Regională (ADR) Nord-Vest va îndeplini funcția de Autoritate de Management pentru Programul Operațional Regional (POR) Nord-Vest 2021-2027.

În această calitate, ADR Nord-Vest a elaborat documentul strategic POR Nord-Vest 2021-2027 prin care va susține implementarea proiectelor de dezvoltare a regiunii prin finanțări din Fondul European pentru Dezvoltare Regională (FEDR) și de la bugetul de stat, adresându-se atât autorităților publice, cât și mediului privat, în vederea creșterii calității vieții în regiune.

Programul Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027 are propusă o alocare UE de aproximativ 1,194 miliarde euro, iar cofinanțarea națională va fi de aproximativ 242,67 milioane euro. Programul își propune stimularea inovării, creșterea inteligență și sustenabilă a economiei în vederea diminuării disparităților și creșterii standardului de viață prin valorificarea diversității locale.

Principalele priorități de intervenție și anvelopa financiară prevăzute vizează următoarele domenii:

- Prioritatea 1 : O regiune competitivă prin inovare, digitalizare și întreprinderi dinamice
- Prioritatea 2 : O regiune cu localități smart
- Prioritatea 3 : O regiune cu localități prietenoase cu mediul
- Prioritatea 4 : O regiune cu mobilitate urbană multimodală sustenabilă
- Prioritatea 5 : O regiune accesibilă
- Prioritatea 6 : O regiune educată
- Prioritatea 7 : O regiune atractivă

„Prioritatea 7 – O regiune atractivă”

O serie de resurse turistice și culturale au potențial ridicat de valorificare, însă rămân în umbră din cauza dificultăților de acces și a lipsei unor amenajări minime care să permită vizitarea lor în condiții optime. În ciuda potențialului ridicat, activitatea turistică este concentrată în câteva centre, restul obiectivelor rămânând în mare măsură nevalorificate.

În particular, sectorul balnear este considerat unul dintre domeniile cu cel mai ridicat potențial, atât din perspectiva exploatării resurselor, cât și a tendințelor favorizante manifestate la nivel mondial, privind turismul de „wellness”.

Investițiile prevăzute în cadrul acestui obiectiv strategic continuă intervențiile finanțate în perioadele anterioare de programare, astfel:

- a) Conservarea, protecția și valorificarea durabilă și competitivă a patrimoniului cultural și istoric, inclusiv asigurarea și/sau îmbunătățirea accesului către acestea, prin activități precum:

b) Îmbunătățirea infrastructurii de turism din proximitatea unor resurse naturale, în special în zone care dispun de un potențial turistic valoros, inclusiv îmbunătățirea accesului către resursele și obiectivele turistice prin activități precum:

c) **Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear și balneoclimatic, inclusiv îmbunătățirea accesului către resursele și obiectivele turistice, prin activități precum:**

- **crearea, extinderea, modernizarea, dotarea infrastructurii de agrement (parcuri tematice, de distracții, de aventură, aquaparcuri, etc.)**

d) Regenerare urbană și securitatea spațiilor publice

2.1.2. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului și a Zonei Metropolitane Cluj-Napoca (ZMC) 2021-2030

Cele mai recente date ale EuroStat indică faptul că Zona Metropolitană Cluj-Napoca este arealul urban din UE cu cea mai rapidă creștere economică între 2000 și 2017. Practic, în acest interval economia Clujului a crescut de peste 3,3 ori. Acest ritm de creștere a venit nu numai cu efecte pozitive, ci și cu o serie de externalități negative – poluare, congestie, creștere a prețurilor și a costului vieții. Adresarea acestor efecte negative și susținerea unui ritm de creștere alert necesită o planificare atentă în anii ce urmează și este absolut necesară gândirea unui schelet care să permită Zonei Metropolitane Cluj-Napoca să se dezvolte într-un mod incluziv, competitiv și sustenabil.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului și a Zonei Metropolitane Cluj-Napoca (ZMC) este principalul document de planificare strategică de la nivelul teritoriilor sus-menționate pentru perioada 2021-2030. Practic, aceasta reunește sub umbrela unei viziuni comune de dezvoltare, agreată și asumată de toți actorii relevanți din ecosistemul local (administrație, mediul academic, mediul de afaceri, mediul non-guvernamental și societatea civilă etc.), prioritățile de intervenție pentru următorul an din toate domeniile, de la mobilitate, regenerare urbană, digitalizare, educație, sănătate sau incluziune, până la guvernanta locală și metropolitană.

SIDU ZMC 2021-2030 vine în completarea documentelor de planificare strategică realizate în perioadele de programare 2007-2013 și 2014-2020.

Analizând SIDU ZMC 2021-2030 obiectivul de investiții „COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU” se încadrează în următoarele obiective și priorități de investiții

Obiectivul general al SIDU Cluj-Napoca pentru anul 2030: Afirmarea municipiului Cluj-Napoca și a zonei sale metropolitane ca orașul non-capitală (secundar) din Europa Centrală și de Est cu cea mai ridicată atractivitate pentru forța de muncă înalt calificată și companiile inovative, exprimate în ritmul de creștere demografică, dinamica PIB și poziționarea în cadrul clasamentelor U.E. privind calitatea vieții.

Obiectivul Specific nr. 4: NICIO PERSOANĂ LĂSATĂ ÎN URMĂ: Promovarea unei creșteri incluzive a municipiului și a zonei sale metropolitane, bazate pe acces nediscriminatoriu la educație, învățare pe tot parcursul vieții, asistență medicală, socială, cultură, sport și activități de tineret de calitate, astfel încât la nivelul anului 2030 să nu mai existe nicio comunitate marginalizată.

Prioritatea de investiții 4.7.: Investiții în facilități de agrement și cu rol turistic.

Prioritatea 4.7.2.: Amenajarea de noi facilități de agrement pentru cetățeni și de experiențe locale de o zi.

2.2. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Cluj-Napoca se află în partea de nord-vest a țării, făcând parte din județul Cluj (regiune clasificată NUTS 3 conform Comisiei Europene), regiunea de dezvoltare Nord-Vest (NUTS 2), respectiv din Macroregiunea 1 (NUTS 1). Aceasta se află în regiunea geografică și istorică a Transilvaniei, fiind în prezent principala aglomerare urbană și cel mai important centru polarizator de la nivelul acestuia, municipiul Cluj-Napoca deținând de altfel titlul informal de capitală a Transilvaniei.

Cluj-Napoca și zona sa metropolitană este cel mai important centru urban din perimetrul delimitat de capitalele central și sud-est europene (București, Budapesta, Belgrad, Sofia, Kiev, Chișinău), context în care are potențialul să devină un hub transnațional al Europei Centrale și de Est.

În raport cu volumul populației (oficiale), de aproape jumătate de milion de locuitori, facilitățile publice sportive și de agrement din ZMC sunt relativ restrânse, lipsa unui Aquapark de mari dimensiuni. În comunele din ZMC aceste facilități publice sunt aproape inexistente sau necorespunzătoare, fie că vorbim de spații de relaxare și socializare, locuri de joacă pentru copii, zone de picnic, baze sportive, bazine de înot, săli de sport etc.

2.3. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții

Având în vedere obiectivul de investiție propus, și anume „COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU”, am analizat portofoliul existent în prezent pe raza Județului Cluj.

În prezent în județul Cluj nu există nici un complex de tip „Aquapark” destinat relaxării și agrementului. Serviciile de acest gen existente sunt oferite fracționat în spații mult mai mici, aflate la distanță unele de altele, dintre care identificăm:

Nume	Localitate	Funcțiuni Acoperite
Aquapark Florești	Florești	- Tobogane Exterioare – 2 buc. - Bazin Copii - Piscina pentru adulți cu atracții

(capacitate 200 locuri)

Bazin Grigorescu	Olimpic Cluj-Napoca	- Bazin Olimpic acoperit
Ștrand Clujana	Cluj-Napoca	- Bazin Adulți - Bazin Copii cu Tobogane – 3 buc. - Bazin Baby cu Ciupercă

Cel mai apropiat complex de acest tip se află în Oradea, județul Bihor, aflat la o distanță de circa 150 km față de municipiul Cluj-Napoca, respectiv Aquapark Nymphaea.

Drept urmare, există o cerere amplă pentru facilități de agrement de tip Aquapark.

2.4. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Autoritatea contractantă, U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, dorește ca prin realizarea obiectivului de investiții „COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU” să atingă următoarele obiective:

- **Obiectivul general al SIDU Cluj-Napoca pentru anul 2030:** Afirmarea municipiului Cluj-Napoca și a zonei sale metropolitane ca orașul non-capitală (secundar) din Europa Centrală și de Est cu cea mai ridicată atractivitate pentru forța de muncă înalt calificată și companiile inovative, exprimate în ritmul de creștere demografică, dinamica PIB și poziționarea în cadrul clasamentelor U.E. privind calitatea vieții.
- **Obiectivul Specific nr. 4: NICIO PERSOANĂ LĂSATĂ ÎN URMĂ:** Promovarea unei creșteri incluzive a municipiului și a zonei sale metropolitane, bazate pe acces nediscriminatoriu la educație, învățare pe tot parcursul vieții, asistență medicală, socială, cultură, sport și activități de tineret de calitate, astfel încât la nivelul anului 2030 să nu mai existe nicio comunitate marginalizată.

3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA SCENARIILOR / OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE POSIBILE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

3.1. Particularități ale amplasamentului

- 3.1.1. Descrierea amplasamentului (localizare – intravilan / extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic – natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preemțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);

Terenul propus pentru amplasarea obiectivului se află în intravilanul Municipiul Cluj-Napoca și este proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca.

Acesta are suprafață aproximativă de 51.186 mp și este identificat în CF Cluj-Napoca nr. cadastral 276893.

3.1.2. Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Accesul pe amplasament se face din Bdul. 1 Decembrie 1918.

3.1.3. Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

Amplasamentul propus are următoarele vecinătăți:

- V – Nr.Cad. 250241
- S – Nr.Cad. 27889; 276682
- N – râul Someșul Mic
- E – proprietate publică, Bdul. 1 Decembrie 1918

3.1.4. Surse de poluare existente în zonă;

Nu există surse de poluare în zonă.

3.1.5. Date climatice și particularități de relief;

Amplasamentul propus este în zona de luncă.

Climatul specific este unul de tip temperat-continental, cu unele influențe oceanice dată fiind circulația preponderent vestică a vânturilor.

3.1.6. Existența unor:

i. *Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate*

Necesitatea relocării (devierea) liniilor aeriene LEA 110 kV. Relocarea liniilor aeriene, implicit proiectul de relocare (deviere) a liniilor aeriene LEA 110kV nu face obiectul Studiului de Prefezabilitate și este în sarcina Titularului / Beneficiarului Investiției.

Construcția centurii pe terenul alăturat impune o zonă de protecție cu o suprafață de 4.081,00mp – teren ce va rămâne neconstruibil.

Terenul este străbătut și de următoarele conducte publice de apă, conducte ce generează zone de protecție sanitară:

- Aducțiune 700 PREMO
- Aducțiune 800 PREMO
- Aducțiune 1200 PREMO

- ii. *Posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;*

Nu este cazul.

- iii. *Terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;*

Nu este cazul.

3.1.7. Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic preliminar, cuprinzând:

Informațiile sunt extrase din Studiul Geotehnic elaborat de S.C GEODESIGN S.R.L.

- i. *Date privind zonarea seismică;*

Zonă de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$ și perioada de control a spectrului seismic $T_c= 0.7$ sec.

Zona de intensitate seismică MSK - 6

- ii. *Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;*

Se recomandă utilizarea fundațiilor de suprafață (radier general)

Fundațiile se vor încastra în stratul 2b – Petriș cu nisip, cafeniu închis, îndesat, la adâncimi minime de fundare între -3.00m și -5.20m, față de cota terenului amenajat, în funcție de cota la care este interceptat stratul. Fundațiile se vor încastra minim 20 cm în terenul bun de fundare.

La calculul terenului de fundare, strat 2b, se va lua în considerare valoarea presiunii convenționale de bază:

- $P_{conv} = 350$ kPa

Alternativ se poate funda în stratele 3a și 3b, interceptate de la cotele -6.00m, respectiv -7.00m față de cota terenului existent.

La calculul terenului de fundare, strat 3a/3b, se va lua în considerare valoarea presiunii convenționale de bază:

- $P_{conv} = 450$ kPa

Apa subterană a fost interceptată în lucrările de executate la cote cuprinse între -1.50m și -5.00m.

iii. Date geologice generale;

Versantul Nordic al Dealului Feleac este complet afectat de procese geomorfologice erozionale și de mișcări în masă. Procesele au generat o formațiune acoperitoare de tip coluvial cu întindere pe întreaga suprafață a versantului și adâncimi mari, până la ordinul zecilor de metri.

Formațiunea de Feleac include depozite sedimentare grosiere (nisipuri, conglomerate, gresii) cu intercalatii rare de argile. Formațiunea de Pietroasa și Iris este compusa din strate de sisturi argiloase marnoase și marne. Intre cele doua formațiuni se poate intalni un orizont de tuf vulcanic.

iv. Date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;

Pe baza lucrărilor geotehnice, a încercărilor de laborator, precum și a materialului de arhivă, s-a pus în evidență următoarea succesiune stratigrafică caracteristică:

Stratele de suprafață vegetală/antropic

- 1a – Sol vegetal.
Interceptat la cota 0.00
Are grosimi cuprinse între 0.10m și 0.30m
- 1b – Umplutura – nisip cu pietris, cafeniu, mediu indus, cu materiale de construcții.
Interceptat la cote cuprinse între 0.00m și -0.30m
Are grosimi cuprinse între 0.90m și 5.00m

Complex aluvionar fin

- 2a – Praf argilos nisipos, cafeniu închis, vartos, contractil, cu activitate medie
Interceptat la cote cuprinse între -0.20m și -3.40m
Are grosimi cuprinse între 0.80m și 3.60m

Complex aluvionar grosier

- 2b – Pietris cu nisip, cafeniu deschis, indus
Interceptat la cote cuprinse între -1.50m și -7.00m
Are grosimi cuprinse între 0.50m și 4.40m

Complexul sedimentar marin/lacustru

3a – Argila/argila prafoasa gri-cenusie, tare, contractila, foarte activa
Interceptat la cote cuprinse intre -6.00m si -7.00m
Are grosime de 16.00m

3b – Alternante argile si gresii cenusii, tari.
Interceptat la cote cuprinse intre -5.50m si -22.00m
Stratele de gresii au dimensiuni metrice.

v. *Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;*

Zona de intensitate seismică MSK – 6.

La momentul executarii studiul geotehnic, terenul nu prezinta seme de instabilitate.

Sub aspectul riscului de inundații, UAT Cluj-Napoca este încadrată la risc pe cursuri de apă.

vi. *Caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.*

Amplasamentul este localizat în lunca râului Someșul Mic, la o distanta de 30 m de la cursul de apa. Apa subterana face parte din corpul de apa cantonat în acviferul râului Someșul Mic, reprezentat aici de stratul de pietriș și nisip. Regimul hidrogeologic este dictat de regimul precipitațiilor și scurgerea superficiala de la nivelul versantului.

3.2. Date tehnice și funcționale ale obiectivului de investiții:

3.2.1. Destinație și funcțiuni;

Se propune realizarea unui complex de agrement de tip „Aquapark” reprezentativ, modern, care să intre în armonie atât cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare.

Structura funcțională se va gândi în jurul următoarelor trei funcțiuni majore care pot coexista: sport, agrement și spațiul verde aferent construcțiilor decorative și utilitare (în așa fel încât să fie benefice tuturor persoanelor, inclusiv celor cu dizabilități) astfel încât complexul sa poate funcționa pe tot parcursul anului.

Complexul de Agrement „Aquapark Strand Grigorescu” va oferi o multitudine de servicii de agrement, sport și odihna, luciu de apa dimensionat corespunzător numărului de utilizatori propus, săli de sport, spa, wellnes, terenuri de sport precum și opțiuni de alimentație publică.

Capacitatea de deservire a complexului va fi pentru un aflux de minim 3.200 persoane/zi/ timp de vară, din care 700 de persoane la interior și 2.500 de persoane la exterior.

3.2.2. Caracteristici, parametri, nivel de echipare și de dotare, date tehnice specifice, preconizate;

Capacitatea de deservire a complexului de agrement „Aquapark Strand Grigorescu” va fi pentru un aflux de minim 3.200 persoane/zi/ timp de vară, din care 700 de persoane la interior și 2.500 de persoane la exterior.

Suprafața complexului de agrement „Aquapark Strand Grigorescu” este de aproximativ 50.560 mp și se va propune următorul bilanț teritorial:

- Construcții pentru sport și odihnă:	5.118,60 mp
- Bazine Exterioare:	4.319,34 mp
- Spațiu Verde:	30.235,60 mp
- Construcții ușoare pentru alimentație publică:	1.005,58 mp
- Alei Pietonale:	6.526,10 mp
- Circulații Carosabile de Serviciu, Mentenanță:	3.354,69 mp

Complexul de agrement Aquapark Strand Grigorescu va fi compus din doua mari zone: Cladirea Principala si Zona de Agrement Exterioara

Cladirea Principala (Aquapark Interior) – construcție P+2 ce are rolul de a funcționa pe tot timpul anului. Aceasta va adăposti următoarele funcțiuni majore:

- PARTER:
 - Ansamblu de bazine interioare - aproximativ 836 mp luciu de apa, alcatuit din: Bazin de Agrement Interior cu Elemente de Hidromasaj (406 mp), Zona de Jocuri de Apa (Spray Action) si Bazin de copii (310 mp), Bazin aterizare tobogane interioare (120 mp);
 - Zona de alimentatie publica (Foodcourt);
 - Vestiare, grupuri sanitare pentru femei (prevăzute cu salon „Mama și Copilul”), bărbați, persoane cu dizabilități, ținându-se cont de capacitatea complexului și de normele sanitare în vigoare pentru astfel de obiective;
 - Receptie / casa de bilete;
- Etaj 1:
 - Sala de Fitness, Sala Aerobic, Sala Cycling;
 - Zona de alimentatie publica (Restaurant);
 - Zona administrativa;
- Etaj 2:
 - Spa ce contine o salina, sauna umeda, sauna uscata, masaj, dusuri, capsule de private senzoriala
 - Jacuzzi in aer liber.

Zona de Agrement Exterioara – este alcătuită din Corp Acces si zona de agrement exterior (Zona Family & Kids + Zona Adulți).

Corp de Acces – construcție ce are rolul de a deservi accesul utilizatorilor pe timp de vara.

Aceasta găzduiește pe parter următoarele funcțiuni:

- recepție de vara, vestiare dimensionate adecvat numărului de utilizatori
- grupuri sanitare pentru femei (prevăzute cu salon „Mama și Copilul”), bărbați, persoane cu dizabilități, ținându-se cont de capacitatea complexului și de normele sanitare în vigoare pentru astfel de obiective
- zona administrativa
- spațiu destinat comerțului („gift-shop”)

Parcare ce va asigura un număr de minim 200 locuri de parcare.

Zona Family & Kids – este zona de agrement exterioara destinată utilizatorilor în căutare de distracție, aceasta va cuprinde:

- ansamblu de bazine – 3.617,11 mp luciu de apa, alcătuit din Piscina cu Valuri (1.586,30 mp), Kids Pool (510,44 mp - bazin pentru copii prevazut cu jocuri de apa si jucarii), Piscina Family Exterior cu Atractii de Hidromasaj (1.370,79 mp) si Bazin Tobogan (149,58 mp) pentru ansamblu de tobogane exterioare;
- Zona de alimentatie publica „Food Court”;
- Locuri de joaca si Terenuri de Sport;

Zona de Adulti – este zona de agrement destinata exclusiv adultilor, o oaza de relaxare, aceasta cuprinde:

- Piscina adulti „Infinity pool” cu o zona de plaja inundata – 702,23 mp;
- Zona de alimentatie publica „Vitamin Bar”;

În vederea eficientizării consumului de energie termică și electrică al aquapark-ului, se va implementa un sistem de cogenerare alimentat cu gaz natural, cât și panouri solare.

Deasemenea se va funcționaliza sistemul tehnic și comercial de operare precum și exploatarea a aqua parcului în vederea pregătirii sistemului integrat al aqua parcului pentru operarea în regim de amprentă de carbon 0 în operare conform disponibilității eco-sistemului social și economic conform dezideratului EUROPEAN și Acordului EUROPE GREEN DEAL (pregătirea și interoperabilitatea sistemelor pe principiul Industrie 4.0)

Complexul de agrement Aquapark Strand Grigorescu va fi dotat cu sisteme de operare de tip Industrie 4.0, ce reprezintă o evoluție a conceptului tradițional de parcuri de distracții acvatice, aducând o serie de avantaje și beneficii semnificative:

1. Eficiența operării și gestionării: Integrarea sistemelor de operare de tip Industrie 4.0 în managementul unui aqua parc permite optimizarea proceselor operationale. De exemplu, sistemele de automatizare pot monitoriza și regla calitatea apei, temperatura, nivelurile de clor sau pH, asigurând astfel o experiență mai sigură și mai plăcută pentru vizitatori.
2. Experiențe personalizate pentru vizitatori: Sistemele de operare de tip Industrie 4.0 facilitează vizitatorilor personalizarea experiențelor lor în aqua parc. De exemplu, se pot oferi sugestii de atracții sau activități în funcție de preferințele individuale, ceea ce poate crește satisfacția vizitatorilor și le poate oferi o experiență mai unică.

3. Siguranta sporita: Cu ajutorul senzorilor si a sistemelor de monitorizare avansate, este posibil sa se detecteze rapid situatiile de risc sau incidentele in parc, cum ar fi alunecarile pe tobogane. Aceasta abordare preventiva poate contribui la sporirea sigurantei vizitatorilor.
4. Reducerea costurilor operationale: Sistemele de operare de tip Industrie 4.0 pot ajuta la reducerea costurilor operationale prin monitorizarea eficienta a consumului de energie, apei si a altor resurse. De asemenea, pot ajuta la planificarea mentenantei preventive pentru a minimiza intreruperile in functionarea parcului.
5. Conectivitate si acces la date in timp real: Integrarea tehnologiilor IoT (Internet of Things) si a retelelor inteligente in aqua parcuri permite accesul la date in timp real. Acest lucru faciliteaza administrarea eficienta a resurselor, luarea deciziilor rapide si imbunatatirea experientei vizitatorilor.
6. Sustenabilitate si ecologie: Utilizarea tehnologiei Industrie 4.0 poate contribui la gestionarea responsabila a resurselor, reducerea consumului de energie si a impactului asupra mediului. De exemplu, se pot folosi sisteme de reciclare a apei sau de captare a energiei solare pentru a face aqua parcurile mai prietenoase cu mediul.
7. Inovatie si atractivitate: Spatiile de agrement dotate cu tehnologie avansata devin mai atractive pentru vizitatori. Aceasta inovatie poate aduce un numar mai mare de turisti, stimuland astfel economia locala si creand locuri de munca.

Prin sistemul de automatizare ce se va instala in cadrul proiectului, se va asigura o procedura de eficientizare energetica generala, combinand logica de proces implementata in automatele programabile PLC ce deserveasc pornirea respectiv oprirea motoarelor, cu sistemele centralizate de acces-control ce se vor implementa in locatie. Se va realiza astfel comanda eficienta a fiecarui echipament de proces, astfel incat sa se asigure o eficientizare energetica generala, in functie de fluxul de personal si centralizarea pe zone a acestuia.

Beneficiile sistemului integrat de automatizare si control digital a proceselor de operare tehnica si exploatare comerciala a obiectivului tip aqua parc:

- Pregatirea sistemelor tehnice pentru atingerea pragului de amprenta de carbon 0 in operare in consonanta cu disponibilitatea eco-sistemului tehnic si social CONFORM DEZIDERATULUI EUROPEAN si tintelor asumate pentru atingerea neutralitatii pana in 2030 in proportie de 55% conform acordului : European Green Deal
- Reducerea pierderilor de apa in operare sub standardul de 10% din volumul apei operate in bazine conform indicatorilor pe industrie
- Eficientizarea consumului energetic pentru cresterea eficientei in operare precum si pentru atingerea dezideratului de amprenta de carbon 0 in operare conform pct1.
- Corelarea tuturor punctelor de mai sus cu maximizarea nivelului de satisfactie a clientului final in vederea deservirii scopului economic , dar si de crestere a nivelului starii de bine a comunitatii prin activitati de recreere , miscare si sanatate prin apa
- Integritatea si sustenabilitatea activitatii obiectivului in relatia cu mediul conform dezideratului EGD .
- Asigurarea trasabilitatii impactului de mediu atat in vederea gestionarii calcului amprentei de carbon cat si in vederea eficientizarii tranzactionarii acesteia incepind cu anul 2030 conform prevederilor in vigoare ale EU.

- Integrarea sustenabila conform disponibilitatii din piata cu sistemele de trasabilitate ale furnizorilor in regim de tranzactionare a amprenteii de carbon si asigurarea unei balante favorabile obiectivului aqua parc la data introducerii in vigoare a normelor de calcul si tranzactionare a certificatelor verzi pe obiectiv .

3.2.3. Durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Complexul de agrement Aquapark Strand Grigorescu va funcționa 7 zile pe săptămână, 14 ore pe zi, 12 luni pe an.

Din punct de vedere al **Hotărârii nr. 2139/2004** pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe – investitia se incadreaza in **grupa 1.5.14** - Alte construcții pentru afaceri, comerț, depozitare neregăsite in cadrul subgrupeii 1.5. – cu o durata normata de functionare **intre 16-24 de ani**. Tinand cont ca investitia are caracter public, a fost avuta in vedere perioada maxima de **24 de ani**.

3.2.4. Nevoi/solicitări funcționale specifice, după caz.

Datorită rețelelor edilitare ce traversează terenul se impun următoarele solicitări:

- relocarea (devierea) liniilor aeriene LEA 110 kV
- impunerea unei zona de protecție pentru centura metropolitană– teren ce va rămâne neconstruibil
- impunerea unor zone de protecție sanitară pentru următoarele conducte publice de apă:
 - Aducțiune 700 PREMO
 - Aducțiune 800 PREMO
 - Aducțiune 1200 PREMO

Datorită restricțiilor impuse de Agenția pentru Protecția Mediului parcareea trebuie amenajată în subteran.

3.3. Aspecte sociale și de mediu

3.3.1. Aspecte sociale

Din punct de vedere social și cultural investiția propusă are următoarele beneficii:

- Îmbunătățirea coeziunii sociale și a rezultatelor educaționale pentru tineri;
- Recrearea contribuie la ceea ce este cunoscut sub numele de "capital social" și care ajută membrii unei comunități să lege relații de orice natură - activitățile fizice și recreerea ajută la construirea comunităților prin incluziune socială și un sentiment de conexiune. Se poate reduce înstrăinarea și singurătatea.

- Asigurarea și dezvoltarea progresului social, creșterea curățeniei și igienei publice, a confortului general în localitățile turistice;
- Scăderea diferențelor dintre categoriile socio-profesionale din punct de vedere a veniturilor realizate;
- Dezvoltarea sentimentelor de înțelegere și toleranță deoarece schimbările interculturale între turiști și populația gazdă facilitează dispariția barierelor lingvistice, sociale, rasiale, religioase, culturale.

În ceea ce privește egalitatea de șanse, aceasta se va asigura în toate ariile de aplicabilitate astfel:

- Investiția presupune crearea de locuri de muncă la care pot aplica toți cetățenii, indiferent de pregătirea profesională, gen, sex, religie, vârstă, orientare sexuală, stare de sănătate sau etnie, de exemplu salvatorii în piscină (așa cum sunt denumiți în HG pentru aprobarea cadrului general privind normele igienico-sanitare în domeniul funcționării și exploatării piscinelor de uz public), recepționeri sau personal curățenie.
- Se pot organiza acțiuni și activități punctuale care să permită accesul gratuit vârstnicilor și/sau persoanelor fără venituri sau cu venituri mici în afara orelor de program;
- Prin programe susținute de instituții medicale, se pot instrui voluntari care să însoțească persoanele cu dizabilități care au nevoie de însoțitori, aceștia având acces gratuit în Aqua park, pe baza unor ecusoane care atestă calitatea de însoțitor;

Persoanele care suferă de autism vor putea beneficia de un tur al Aqua park-ului în afara orelor de program pentru a se putea familiariza cu locul.

3.3.2. Aspecte de mediu

Investitia propusă nu afectează mediul sau biodiversitatea existentă în zonă – impactul intervențiilor fiind chiar pozitiv deoarece, odată cu lucrările de construire și amenajare, se va reabilita și terenul, în cazul în care se consideră necesar.

Lucrările proiectate nu produc efecte negative asupra solului, drenajului, microclimatului, apelor de suprafață, vegetației, faunei sau peisajului.

Nu sunt afectate obiective de interes istoric sau cultural.

Pe perioada execuției lucrărilor se va asigura colectarea, depozitarea temporară și evacuarea în condiții de siguranță a deșeurilor.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile specifice în domeniul protecției mediului:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții cu art.6 pct. "d" referitor la igiena, sănătatea, protecția și refacerea mediului, cu modificările ulterioare;
- O.U.G nr. 195/2005 referitoare la protecția mediului
- Legea nr.265/2006 care modifica OUG nr.195/2005 de mai sus
- O.U.G nr.856/2002 privind gestionarea deșeurilor selective
- O.U.G nr.164/2008 pentru modificarea și completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protecție mediului

Dezvoltarea zonei propuse, trebuie în continuare să se facă în mod realist, ținând seama de patrimoniul său natural și cultural, astfel încât să reflecte gradul său de maturitate, punctele tari ale destinației într-un mediu competitiv, ținând cont de principiile de dezvoltare durabilă (și de protecția mediului).

Măsurile de reabilitare urmăresc:

- îmbunătățirea zonei studiate,
- asigurarea stabilității împotriva eroziunii,
- minimizarea gradului de infiltrație,
- eficiența energetică
- reducerea emisiilor de CO2

3.4. Aspecte instituționale și de implementare

Durata de implementare a obiectivului este estimată la 36 de luni, din care 28 de luni lucrări de construcție.

Etapile principale de implementare sunt prezentate mai jos:

1. Elaborarea documentațiilor tehnico-economice:

- 1.1. Realizarea și întocmirea documentațiilor cadastrale și intabulare.
- 1.2. Studiilor de specialitate
- 1.3. Ridicarea topografică
- 1.4. Studiul Geotehnic
- 1.5. Realizare Studiu de Fezabilitate „COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU”.

2. Activități privind execuția proiectului:

- 2.1. Derularea procedurilor de achiziție pentru desemnarea a proiectantului (DTAC, proiect tehnic și asistență din partea proiectantului) și a executantului lucrărilor.

Procedura de achiziție se va desfășura în conformitate cu decizia Beneficiarului la momentul dat ținând cont de pragul valoric, legislație, deviz general, cadrul legal, etc..

- 2.2. Elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.) și a Proiectului Tehnic (P.T.).

Documentațiile tehnice vor fi realizate în conformitate cu legislația în vigoare, vor respecta proiectul aprobat în faza de Studiu de Fezabilitate și respectiv criteriile specifice privind aspectele calitative ale Proiectului tehnic. De asemenea, proiectul va fi verificat conform reglementărilor în vigoare. Responsabil: ofertantul declarat câștigător în urma achiziției.

2.3. Dirigenția de șantier:

2.3.1. Contractarea dirigintelui de șantier:

Contractarea dirigintelui de șantier se va realiza prin achiziție directă conformitate cu Art. 7 alin. 5 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice. Atribuțiile dirigintelui de șantier vor fi menționate în contract și vor cuprinde cerințele menționate în Ordinul ISC nr. 595 din 6 august 2007 (actualizat) privind aprobarea Procedurii de autorizare a diriginților de șantier. Responsabil: beneficiarul investiției.

2.3.2. Supravegherea lucrărilor de execuție:

Supravegherea și asistarea lucrărilor de execuție se va realiza de către câștigătorii desemnați în urma procedurilor de achiziție publică și se va desfășura pe perioada activității de execuție a lucrărilor de construire. Responsabil: ofertantul declarat câștigător în urma achiziției.

2.4. Execuția lucrărilor:

Activitatea de execuție a lucrărilor de construire va începe după elaborarea proiectului tehnic și obținerea Autorizației de Construire și a avizelor. Responsabil: firma desemnată câștigătoare.

2.5. Dotarea spațiilor rezultate:

2.5.1. derularea procedurii de achiziție pentru desemnarea furnizorilor de dotări și echipamente. Responsabil: beneficiarul investiției.

2.5.2. livrarea bunurilor contractate. Activitatea se desfășoară din luna 20 de implementare și până în luna a 35 de implementare. Responsabil: furnizorii aleși în urma procedurii.

2.5.3. montarea dotărilor și echipamentelor ce necesită montaj. Activitatea se desfășoară din luna 20 de implementare și până în luna a 36 de implementare. Responsabil: furnizorii bunurilor achiziționate sau executantul, după caz.

2.6. Recepția lucrărilor

Această activitate se va desfășura după finalizarea lucrărilor, va avea loc verificarea, constatarea eventualelor completări și remedieri și ulterior recepția acestora.

Resursele estimate sunt:

a) Umane:

- Unitatea de Implementare a Proiectului (UIP) din partea Beneficiarului.

- Proiectanți (contractați în diversele faze ale procesului de implementare: S.F., D.T.A.C., P.T);
- Diriginte șantier;
- Executant;
- În vederea unei implementări eficiente, se recomandă achiziționarea de servicii suplimentare de consultanță și nu numai, în orice domeniu se consideră necesar (ex: evaluatori, deviziști, specialiști, experți tehnici etc.)

b) Financiare:

3. Operare Tehnică

La punerea în funcțiune a obiectivului furnizorul / antreprenorul general va acoperi pentru o perioadă de 60 de luni, echivalentă și cu perioada de garanție minim recomandată, operarea tehnică a obiectivului.

3.5. Rezultate preconizate

Autoritatea contractantă, U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, dorește ca prin realizarea obiectivului de investiții „COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU” să atingă următoarele obiective:

- **Obiectivul general al SIDU Cluj-Napoca pentru anul 2030:** Afirmarea municipiului Cluj-Napoca și a zonei sale metropolitane ca orașul non-capitală (secundar) din Europa Centrală și de Est cu cea mai ridicată atractivitate pentru forța de muncă înalt calificată și companiile inovative, exprimate în ritmul de creștere demografică, dinamica PIB și poziționarea în cadrul clasamentelor U.E. privind calitatea vieții.
- **Obiectivul Specific nr. 4: NICIO PERSOANĂ LĂSATĂ ÎN URMĂ:** Promovarea unei creșteri incluzive a municipiului și a zonei sale metropolitane, bazate pe acces nediscriminatoriu la educație, învățare pe tot parcursul vieții, asistență medicală, socială, cultură, sport și activități de tineret de calitate, astfel încât la nivelul anului 2030 să nu mai existe nicio comunitate marginalizată.

3.6. Costurile de investiție estimate prin raportare la obiective de investiții similare

În vederea estimării costului investiției prezentul studiu s-a raportat la o investiție similară, respectiv complex Nymphaea Oradea.

Complexul a fost inaugurat în 2016 și, conform presei, a avut o investiție de 20.000.000 eur (tva inclus) și o capacitate de utilizatori la momentul inaugurării de 1.800 de persoane.

An	Indicii preturilor de consum	Valoarea Execuției
2016	100%	€ 20.000.000,00
2017	101,34%	€ 20.268.000,00
2018	104,63%	€ 21.206.408,40

2019	103,83%	€ 22.018.613,84
2020	102,63%	€ 22.597.703,39
2021	105,05%	€ 23.738.887,41
2022	113,80%	€ 27.014.853,87
2023	110,40%	€ 29.824.398,67
2024	100,33%	€ 29.922.819,19
Actualizare HG907 (cap 7. - aprox 30%)	130%	€ 38.899.664,94

Conform tabelului de mai sus valoarea Complexului Nymphaea Oradea in 2024 ar fi de **38.899.664,94** eur inclusiv TVA.

Luând in considerare capacitatea inițiala de 1.800 persoane rezulta un cost de **21.610,92** eur inclus TVA per utilizator.

Complex De Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu va avea o capacitate propusă de 3.000 de utilizatori, iar bazat pe informațiile de mai sus valoarea investiției s-ar ridica la aproximativ **65.000.000,00** eur inclusiv TVA.

Pentru implementarea investiției Complex De Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu este nevoie de următoarele lucrări complementare:

Cost estimativ	€ 65.000.000,00
Lucrări de demolare	€ 700.000,00
Relocare Linii LEA	€ 2.500.000,00
Parcare Subterana	€ 7.500.000,00
Total	€ 75.700.000,00
Proiectare (3% din Total)	€ 2.271.000,00
Total General (TVA inclus)	€ 77.971.000,00

În concluzie costurile de investiție estimate prin raportare la obiective de investiții similare sunt:

77.971.000,00 euro inclusiv TVA.

1 eur = 4,9712 lei

Valoarea investiției inclusiv tva = 387.609.435,20 lei (325.722.214,45 lei + tva)

3.7. Costurile de exploatare și întreținere estimate prin raportare la obiective de investiții similare

Din punct de vedere al **Hotărârii nr. 2139/2004** pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe – investitia se incadreaza in **grupa 1.5.14** - Alte construcții pentru afaceri, comerț, depozitare neregăsite in cadrul

subgrupeii 1.5. – cu o durata normata de functionare **intre 16-24 de ani**. Tinand cont ca investitia are caracter public, a fost avuta in vedere perioada maxima de **24 de ani**.

Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare lunar	Valoare unitara exclusiv TVA lei	Valoare unitara exclusiv TVA lei
1	CONSUM ENERGIE ELECTRICA mediu/zi operare *potrivit ANRE pret mediu 1,3 lei/kW	Kwh/luna	216,67	12	1,09	2.840,34
2	CONSUM GAZ (mediu /zi operare) *potrivit ANRE pret mediu 0,3 lei/kWh 1mc = 10,55 kWh	mc/luna	67525,00	12	2,66	2.155.125,63
3	Apa	mc/luna	6509,17	12	7,33	572.546,30
4	Canalizare	mc/luna	6509,17	12	6,16	481.157,60
5	Internet	servicuu	1,00	12	100,00	1.200,00
6	Salubritate	mc/luna	15,00	12	1.260,50	226.890,76
7	Personal tehnic si intretinere pers permanent	lunar	10	12	4.500,00	540.000,00
8	Personal safety + exploatare SPA + indoor	lunar	20	12	6.500,00	1.560.000,00
9	Personal safety + exploatare + out-door		20	6	6.500,00	780.000,00
10	Personal administrativ	lunar	6	12	4.500,00	324.000,00
11	Personal securitate	lunar	6	12	4.000,00	288.000,00
12	Personal curatenie	lunar	10	12	4.000,00	480.000,00
13	Cheltuieli training personal	annual	1	1	76.500,00	76.500,00
14	Licente software (CRM, ERP , cyber security, BMS , mentenanta)	lunar	1	12	105.000,00	1.260.000,00
15	Cheltuieli administrative diverse	lunar	1	12	58.900,00	706.800,00
16	Cheltuieli avizare functionare - contract DSP , taxe diverse	lunar	1	12	8.760,00	105.120,00
17	Cheltuieli publicitate /marketing	lunar	1	12	35.000,00	420.000,00
18	Cheltuieli cu piese de schimb	lunar	1	12	46.500,00	558.000,00
19	Cheltuieli cu intretinerea spatiului verde	lunar	1	12	0,00	0,00
20	Chetuieli cu improspatarea vegetatiei decorative	lunar	1	6	0,00	0,00
21	Cheltuieli neprevazute	lunar	1	12	0,00	0,00
22	Cheltuieli mentenanta anuala	lunar	1	12	0,00	0,00
23	Amortizare investitie 24 ani	lunar	1	12	1.130.979,91	13.571.758,94

3.8. Analiza preliminară privind aspecte economice și financiare

PARAMETRII DE CALCUL

- NUMAR MAXIM UTILIZATORI SIMULTANI INDOOR: 700
- NUMAR MAXIM UTILIZATORI SIMULTANI OUTDOOR: 2500
- PRINCIPIU EXPLOATARE ZONA FOOD & BEVERAGE (F&B) SI COMERCIAL: Inchiriere
- FLUXUL DE ACCES PE TIP DE BILET IMPUNE SEPARAREA ACCESULUI: All day / 4h / Abonament
- VALOAREA INVESTITIEI exclusiv TVA: 325.722.214,45 lei

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu OPTIM								
Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare grad ocupare 40%	Perioada operare grad ocupare 100%	Valoare unitara inclusiv TVA	Valoare totala (inclusiv TVA)	Valoare totala exclusiv TVA*
	IN-DOOR (2 cicluri x 4h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR - 30%	UNIT/ZI	210	200	100	70,00	2.646.000,00	2.520.000,00
2	BILET TIP 2 - 4H - INDOOR - 70% in 2 cicluri	UNIT/ZI	980	200	100	50,00	8.820.000,00	8.400.000,00
3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi - valoare abonament recomandata 500RON/LUNA - 30%	UNIT/ZI	210	200	100	25,00	945.000,00	900.000,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR - 30%	UNIT/ZI	210	60	60	30,00	567.000,00	540.000,00
5	VENITURI F&B (food&beverage) - 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI -20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	1400	200	100	3,00	756.000,00	720.000,00
6	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	200	100	35,00	50.400,00	42.352,94
7	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	1120	200	100	45,00	9.072.000,00	7.623.529,41
8	Gazduire evenimente program	UNIT/ZI	700	0	10	50,00	350.000,00	333.333,33

	functionare nocturna-aqua park party							
9	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari - 10RON /per cap	UNIT/ZI	1400	200	100	1,00	252.000,00	211.764,71
	OUT-DOOR (2 cicluri x 4h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR - 50%	UNIT/ZI	1250	60	60	60,00	6.300.000,00	6.000.000,00
2	BILET TIP 2 - 4H - OUTDOOR - 50% in 2 cicluri	UNIT/ZI	2500	60	60	40,00	14.400.000,00	13.714.285,71
3	SUPLIMENT INDOOR - 25%	UNIT/ZI	625	60	60	40,00	3.600.000,00	3.428.571,43
4	VENITURI F&B (food&beverage) - 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI -20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	3750	60	60	3,00	945.000,00	900.000,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	0	60	60	35,00	0,00	0,00
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	3000	60	60	45,00	11.340.000,00	9.529.411,76
7	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	2500	0	10	50,00	1.250.000,00	1.190.476,19
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari - 10RON /per cap	UNIT/ZI	3750	60	60	1,00	315.000,00	264.705,88
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu OPTIM - RON incl TVA							61.608.400,00	56.318.431,37

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu PESIMIST (45% fata de scenariul OPTIMIST)								
Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare grad ocupare 40%	Perioada operare grad ocupare 100%	Valoare unitara inclusiv TVA	Valoare totala (inclusiv TVA)	Valoare totala exclusiv TVA*
	IN-DOOR (2 cicluri x 4h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR	UNIT/ZI	94,5	200	100	70,00	1.190.700,00	1.134.000,00
2	BILET TIP 2 - 4H - INDOOR	UNIT/ZI	441	200	100	50,00	3.969.000,00	3.780.000,00

3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi - valoare abonament recomandata 500RON/LUNA	UNIT/ZI	94,5	200	100	25,00	425.250,00	405.000,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR	UNIT/ZI	94,5	60	60	30,00	255.150,00	243.000,00
5	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI -20RON /per cap mancare+bautur a*	UNIT/ZI	630	200	100	3,00	340.200,00	324.000,00
6	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	3,6	200	100	35,00	22.680,00	19.058,82
7	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	504	200	100	45,00	4.082.400,00	3.430.588,24
8	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	315	0	10	50,00	157.500,00	150.000,00
9	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	630	200	100	1,00	113.400,00	95.294,12
	OUT-DOOR (2 cicluri x 4h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR	UNIT/ZI	562,5	60	60	60,00	2.835.000,00	2.700.000,00
2	BILET TIP 2 - 4H - OUTDOOR	UNIT/ZI	1125	60	60	40,00	6.480.000,00	6.171.428,57
3	SUPLIMENT INDOOR	UNIT/ZI	281,25	60	60	40,00	1.620.000,00	1.542.857,14
4	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI -20RON /per cap mancare+bautur a*	UNIT/ZI	1687,5	60	60	3,00	425.250,00	405.000,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	0	60	60	35,00	0,00	0,00
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	1350	60	60	45,00	5.103.000,00	4.288.235,29
7	Gazduire evenimente program functionare	UNIT/ZI	1125	0	10	50,00	562.500,00	535.714,29

	nocturna-aqua park party							
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	1687,5	60	60	1,00	141.750,00	119.117,65
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu PESIMIST - RON incl TVA							27.723.780, 00	25.343.294, 12

Nota:

- Salariile sunt exprimate in valori brute
- Scenariul PESIMIST presupune maximizarea CHELTUIELILOR si minimizarea VENITURILOR
- Scenariul OPTIM presupune maximizarea CHELTUIELILOR si optimizarea VENITURILOR

REZULTAT FINACIAR BRUT - VARIANTA OPTIMA (RON)

32.208.491,81

REZULTAT FINACIAR BRUT - VARIANTA PESIMISTA (RON)

1.233.354,56

Conform analizei financiare preliminare de mai sus se arată ca investiția are rezultate financiare pozitive atât în scenariul PESIMIST cât și în scenariul OPTIM, deci investiția este **profitabilă** din punct de vedere financiar.

Din punct de vedere economic investiția are următoarele beneficii:

Beneficiul 1 – crearea de locuri de muncă pe perioada implementării precum și pe perioada exploatării. In cuantificarea acestui beneficiu plecam de la premisa ca statul roman cheltuie lunar o suma pentru fiecare persoana neocupata (reduceri, ajutoare somaj, subventii, etc).

Beneficiul 2 – Reducerea efectului de migratie - efect economic.

Beneficiul 3 – Beneficii economice timp liber, efecte economice in lant in zona de turism.

4. SOLUȚII FEZABILE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

4.1. Propunerea unui număr limitat de scenarii / opțiuni dintre cele identificate care vor fi analizate la faza de studiu de fezabilitate

Se propun spre analiză următoarele scenarii:

Scenariul 1

Se propun amenajări și facilități exterioare cu caracter de agrement și relaxare (numit în continuare "Ștrand")

Capacitatea de deservire a complexului va fi pentru un aflux de aproximativ 3000 de persoane pe zi pe timp de vară.

Programul de funcționare va fi 7 zile pe săptămână 14 ore pe zi, din iunie până în septembrie.

Scenariul 2

Se propune realizarea unui complex de agrement de tip „Aquapark” reprezentativ, modern, care să intre în armonie atât cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare.

Structura funcțională a fost gândită în jurul următoarelor trei funcțiuni majore care pot coexista: sport, agrement și spațiul verde aferent construcțiilor decorative și utilitare (în așa fel încât să fie benefice tuturor persoanelor, inclusiv celor cu dizabilități) astfel încât complexul să poată funcționa pe tot parcursul anului.

Capacitatea de deservire a complexului va fi pentru un aflux de minim 3.200 persoane/zi/ timp de vară, din care 700 de persoane la interior și 2.500 de persoane la exterior.

4.2. Identificarea surselor potențiale de finanțare a investiției publice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/ buget local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe ne rambursabile, alte surse legal constituite

Fonduri proprii

U.A.T. Municipiul Cluj Napoca va realiza investiția din surse proprii.

Credite bancare

U.A.T. Municipiul Cluj Napoca va realiza investiția prin fonduri obținute din împrumuturi, credite bancare.

Fonduri nerambursabile - programe europene, regionale, locale

U.A.T. Municipiul Cluj Napoca va realiza investiția prin fonduri atrase.

În prezent nu au fost identificate programe sau apeluri de proiecte deschise sau care urmează a fi deschise pentru specificul investiției propuse.

Prin Concesiune

Concesiunea terenului cu destinație unică

Concesiunea exploatarei prin:

- Operator propriu
- Licitatie publică către un operator privat

4.3. Concluzii

Investiția Complex De Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu este o investiție dorită și profitabilă din punct de vedere financiar, ce va aduce multiple beneficii economice Municipiului Cluj-Napoca precum și Zonei Metropolitane.

4.4. Recomandări privind dezvoltarea scenariilor / opțiunilor tehnico-economice fezabile selectate pentru a fi studiate ulterior în cadrul studiului de fezabilitate.

Se recomandă dezvoltarea celor 2 scenarii, scenariul 1 – de tip OUTDOOR și scenariul 2 – de tip INDOOR și OUTDOOR, astfel încât să poate fi analizată fezabilitatea investiției având ca reper două tipuri de investiție – Scenariul 1 cu investiție minimă și Scenariul 2 cu investiție optimă (majoră).

