

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

**HOTĂRÂREA Nr.**  
**privind aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor**  
**tehnic-economici pentru obiectivul de investiție**  
**„Peisagistică parc”**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ al domnului Primar Polițeanu Mihai Laurențiu, precum și Raportul de specialitate nr. 9917/17.11.2025 al Administrației Parcului Memorial “Constantin Stere” Ploiești, prin care se propune aprobarea documentației tehnice – faza Studiu de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiție „*Peisagistică parc*”;

Luând în considerare Raportul de specialitate nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ al Direcției Economice;

Ținând cont de Avizul comisiei de specialitate nr.1 – comisia buget finanțe, control, administrarea domeniului public și privat, studii, strategii și prognoze din data de \_\_\_\_

Luând în considerare avizul Comisiei Tehnico-Economice de Avizare a Municipiului Ploiești nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_;

În conformitate cu prevederile art. 44 alin (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare

În conformitate cu art. 7 din secțiunea III – studiu de fezabilitate din Hotărârea de Guvern nr. 907/2016 privind etapele de elaborare a conținutului cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiție

În temeiul art. 129, alin (1), coroborat cu dispozițiile art. 139, alin (1), și art 196, alin (1), litera b) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, modificată și completată;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Aprobarea documentația tehnică – faza Studiu de fezabilitate și indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiție „*Peisagistică parc*” conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” Ploiești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 3.** Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prezenta hotărâre.

Data în Ploiești, astăzi \_\_\_\_\_

**Președinte de ședință,**

Gheorghe SÎRBU-SIMION

**Contrasemnează**

**SECRETAR GENERAL,**

**Laurențiu DIȚU**

SC PETROCONS TRADING S.R.L.  
J29/343/2021;  
CUI 43697042;  
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA »  
Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »

## STUDIU DE FEZABILITATE



### PEISAGISTICA - PARC S.F. COMUNA BUCOV, JUD. PRAHOVA

**BENEFICIAR: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL  
« CONSTANTIN STERE »**

**PROIECTANT: PETROCONS TRADING S.R.L.  
PAULESTI, Str. FLOARE DE COLT, nr. 5A, județ PRAHOVA  
J29/343/2021; CUI 43697042  
PROIECT NR. 22 / 2025**

2025

Proiectant,  
SC PETROCONS TRADING S.R.L.

Beneficiar,  
Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »

AMPLASAMENT : COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA

**DEVIZ GENERAL**  
al obiectivului de investiții

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COMUNA BUCOV, JUD. PRAHOVA

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (lei) fără TVA	TVA	Valoare (lei) cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
<b>CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	100,000.00	21,000.00	121,000.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitol 1</b>		<b>100,000.00</b>	<b>21,000.00</b>	<b>121,000.00</b>
<b>CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții</b>				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitol 2</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>				
3.1	Studii	4,000.00	840.00	4,840.00
	3.1.1. Studii de teren	4,000.00	840.00	4,840.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,000.00	1,050.00	6,050.00
3.3	Expertizare tehnică	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	586,390.00	123,141.90	709,531.90
	3.5.1. Temă de proiectare	0.00	0.00	0.00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	270,000.00	56,700.00	326,700.00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	14,000.00	2,940.00	16,940.00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	51,830.00	10,884.30	62,714.30
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	250,560.00	52,617.60	303,177.60
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	15,666.30	3,289.92	18,956.22
3.7	Consultanță	0.00	0.00	0.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0.00	0.00	0.00
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistență tehnică	82,250.00	17,272.50	99,522.50
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	26,000.00	5,460.00	31,460.00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	13,000.00	2,730.00	15,730.00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	13,000.00	2,730.00	15,730.00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	50,250.00	10,552.50	60,802.50
	3.8.3 Coordonator in materie de securitate si sanatate conform Hotararii Guvernului nr .300/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.	6,000.00	1,260.00	7,260.00
<b>Total capitol 3</b>		<b>693,306.30</b>	<b>145,594.32</b>	<b>838,900.62</b>
<b>CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază</b>				
4.1	Construcții și instalații	5,222,100.00	1,096,641.00	6,318,741.00
	4.1.1. ANSAMBLURI MODULE TIP A	456,300.00	95,823.00	552,123.00
	4.1.2. ANSAMBLURI MODULE TIP B	2,129,400.00	447,174.00	2,576,574.00
	4.1.3. ANSAMBLURI MODULE TIP C	2,129,400.00	447,174.00	2,576,574.00


4.1.4	AMENAJARE PEISAGISTICA	507,000.00	106,470.00	613,470.00
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0.00	0.00	0.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	0.00	0.00	0.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitol 4</b>		<b>5,222,100.00</b>	<b>1,096,641.00</b>	<b>6,318,741.00</b>
<b>CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli</b>				
5.1	Organizare de șantier	25,000.00	5,250.00	30,250.00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	12,500.00	2,625.00	15,125.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	12,500.00	2,625.00	15,125.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	58,680.60	0.00	58,680.60
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.000	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	26,673.000	0.00	26,673.00
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	5,334.600	0.00	5,334.60
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	26,673.000	0.00	26,673.00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0.000	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	522,210.000	109,664.10	631,874.10
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0.000	0.00	0.00
<b>Total capitol 5</b>		<b>605,890.60</b>	<b>114,914.10</b>	<b>720,804.70</b>
<b>CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste</b>				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitol 6</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>6,621,296.90</b>	<b>1,390,472.35</b>	<b>8,011,769.25</b>
<b>din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)</b>		<b>5,334,600.00</b>	<b>1,120,266.00</b>	<b>6,454,866.00</b>

Proiectant,  
SC PETROCONS TRADING S.R.L.



Beneficiar,  
Administrația Parcului Memorial  
+A1:E89 « Constantin Stere »



 SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

## A. PIESE SCRISE

### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investitii: **STUDIU DE FEZABILITATE (SF) privind**

**PEISAGISTICA - PARC S.F. COMUNA BUCOV, JUD. PRAHOVA**

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

**ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL « CONSTANTIN STERE »**

1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar): **Nu este cazul**

1.4. Beneficiarul investitiei:

**ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL « CONSTANTIN STERE »**

1.5. Elaboratorul Studiului de fezabilitate:

**SC PETROCONS TRADING S.R.L.,**

Adresa: Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A, J29/343/2021, CUI 43697042

Amplasament: Com. Bucov, Sat Bucov, Parc Memorial „CONSTANTIN STERE”, Jud. Prahova

Faza: **STUDIU DE FEZABILITATE**

### 2. SITUATIA EXISTENTA SI NECESITATEA REALIZARII OBIECTIVULUI

**2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate privind situatia actuala, necesitatea si oportunitatea promovarii obiectivului de investitii si scenariile tehnico-economice identificate si propuse spre analiza**

Studiul de prefezabilitate, conform prevederilor HG 907/ "se elaborează pentru obiective/proiecte majore de investiții, cu excepția cazurilor în care necesitatea și oportunitatea realizării acestor obiective de investiții au fost fundamentate în cadrul unor strategii, unor master planuri, unui plan de amenajare a teritoriului ori în cadrul unor planuri similar în vigoare, aprobate prin acte normative", respectiv "Studiul de prefezabilitate se elaborează pentru obiective de investiții a căror valoare totală estimată depășește echivalentul a 75 milioane euro în cazul investițiilor pentru promovarea sistemelor de transport durabile și eliminarea blocajelor din cadrul infrastructurii rețelelor majore sau echivalentul a 50 milioane euro în cazul investițiilor

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

promovate în alte domenii”. Rezultă faptul că, anterior prezentului studiu de fezabilitate, nu a fost necesară întocmirea unui studiu de fezabilitate.

Un prim pas în realizarea analizei este acela de identificare a contextului economic și social, precum și a nevoii de realizare a acestei investiții publice.

Situația existentă din România privind calitatea utilităților publice de interes local în zonele rurale, impune în mod clar necesitatea dezvoltării infrastructurii la nivel rural, dar și a calității serviciilor publice oferite populației.

O componentă importantă a dezvoltării rurale, cu impact direct asupra mediului, a sănătății locuitorilor din spațiul rural și pentru crearea unor condiții de recreere și de petrecere a timpului liber în natură, este absolut necesară realizarea acestei investiții.

## **2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare**

**Strategia Națională pentru Cultură** – În România, strategiile naționale privind cultura includ priorități care susțin dezvoltarea infrastructurii culturale în zonele mai puțin favorizate. Proiectele culturale sunt sprijinite pentru a îmbunătăți participarea comunităților la viața culturală, creând spații pentru activități artistice și recreative.

**Strategia Națională de Dezvoltare Regională (SNDR)** – România se bazează pe strategii de dezvoltare regională. Realizarea unor spații comerciale în cadrul Parcului Memorial Constantin Stere, ajută la creșterea interesului public pentru petrecerea timpului liber în natură.

Lipsa investițiilor în amenajarea spațiilor publice de agrement, recreere, reduc posibilitățile de relaxare și deconectare de la tumultul cotidian, favorizează rutina, monotonia și scad atractivitatea localității.

Dezvoltarea insuficientă a infrastructurii necesare pentru recreere, număr insuficient de spații amenajate pentru satisfacerea unor nevoi de petrecere a timpului în aer liber, fac ca această investiție să fie necesară.

Acțiunile de dezvoltare a localității au vizat, până în prezent, satisfacerea nevoilor de bază a comunității (străzi, locuințe, apă, canalizare, deșeuri). Direcțiile de dezvoltare nu au fost concentrate și către dezvoltarea elementelor ce contribuie la satisfacerea nevoilor de agrement și recreere pentru comunitate, cu efecte negative asupra vitalității localității. Astfel, se impun o serie de măsuri cu scopul de a îmbunătăți calitatea vieții prin amenajarea de spații care să încurajeze activitățile în aer liber, al reamenajării, protejării și gestionării durabile a spațiilor verzi existente și al creșterii standardelor de viață a locuitorilor.

Aspectul estetic contribuie la sprijinirea turismului local cu impact asupra creșterii economice a zonei.

## **2.3. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor**

SC PETROCONS TRADING S.R.L.  
J29/343/2021;  
CUI 43697042;  
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA »  
Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se regaseste in subzonele:

- SP2 - subzone spatii verzi amenajate cu acces limitat – gradina botanica, gradina zoologica,
- SP/IS - subzona mixta: servicii, structuri turistice si spatii verzi amenajate, odihna si agrement,
- TH11 - subzone raurilor si paraurilor.

Amplasamentul, parte a Parcului Memorial “Constantin Stere” este definit de aleea principala de circulatie, din jurul lacului de agrement si prezinta o suprafata de 51906mp conform figurii de mai jos



**Parcul Memorial „Constantin Stere”** se află la 3 km de limita estică a Ploieștiului, in comuna Bucov, situat pe malul stâng al Teleajenului, Parcul Memorial „Constantin Stere” este o oază de liniște și relaxare pentru toți cei care poposesc aici. Comuna Bucov strabatuta de soseaua nationala DN1B, care leaga Ploiestiul de Buzau. La Bucov, din acest drum se ramifica soseaua judeteană DJ102E, care duce catre Plopu si Iordacheanu. Tot la Bucov, din DJ102E se ramifica soseaua judeteană DJ250 care duce la orasul Boldesti-Scaeni.

Un al doilea drum care duce catre Boldesti-Scaeni a avut in trecut statut de drum județean, fiind declassat si transformat in drum comunal, si trece prin parcul Constantin Stere.



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Intrucat municipiul Ploiesti nu dispune de suficiente zone de agrement, o mare parte din populatia acestuia, care doreste sa desfasoare activitati sportive si recreative in aer liber, cauta alternative de petrecere a timpului liber in afara localitatii. De aceea, fluxul vizitatorilor parcului Bucov este in continua crestere si se impune cresterea calitatii serviciilor acordate acestora si diversificarea lor.

Pe lângă zonele cu verdeață, pădurea și lacul care sunt în parc, aici funcționează și Grădina Zoologică Bucov care găzduiește 450 de animale din 60 de specii și se întinde pe o suprafață de 17 hectare , oferind tuturor speciilor, spații foarte generoase cu amenajări care imită cât se poate de bine habitatul natural.

Obiectivele specifice ale proiectului includ:

a) Promovarea aleii propuse spre reconfigurare, ce va deservi reperele analizate asigura accesul la principalele axe de comunicare / repere ale parcului (ex: Gradina zoologica, Muzeul Memorial Constantin Stere, Zona de amfiteatru natural, Aleea Fauritorilor Romaniei Mari/Aleea Scriitorilor);

b) Imbunatatirea experientei vizitatorilor prin acces la diferite produse (apa si bauturi racoritoare, gustari) fara a fi nevoie ca utilizatorii sa paraseasca parcul

c) Cresterea nivelului de ocupare a parcului, in special in afara sezonului de vara

d) Generarea de venituri suplimentare prin taxele aferente platite de comercianti

e) Promovarea comertului local (sprijin pentru afacerile mici, locale)

f) Crearea de puncte sociale prin starnirea interactiunii intre utilizatori

g) Sporirea sigurantei. Modulele cu personal permanent descurajeaza comportamentele antisociale

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

Prezenta documentație se elaborează în contextul unor preocupări ale administrației comunei Bucov, cu privire la evoluția atractivității și a calității vieții, prin creșterea calității spațiului public și îndeplinirea tuturor nevoilor utilizatorilor săi. Reamanejarea actualului parc contribuie la încercarea de a crea o identitate locală, de a consolida sentimentul de coeziune socială la nivel local și de a permite accesul tuturor categoriilor de locuitori la spațiul public creat.

Analiza cererii de bunuri și servicii va fi dezvoltată în fazele ulterioare ale proiectului în cadrul analizelor financiare și analizei cost-eficacitate. În cadrul proiectului s-a studiat și promovarea egalității de șanse. Acesta este conceptul conform căruia toate ființele umane sunt libere să-și dezvolte capacitățile personale și să aleagă fără limitări impuse de roluri stricte. Conceptul are la baza asigurarea participării depline a fiecărei persoane la viața economică și socială, fără deosebire de origine etnică, sex, religie, vârstă, dizabilități. Valorificarea diversității culturale,



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

etnice și a diferentelor de gen, de vârstă sunt premise pentru dezvoltarea societății și asigură un cadru în care relațiile sociale au la bază valori precum toleranța și egalitatea.

O serie de acte normative la nivelul Uniunii Europene pentru implementarea principiului egalității de șanse pe piața muncii au fost emise de-a lungul timpului. Ca și cetățeni cu drepturi depline, persoanele cu handicap au drepturi egale și au dreptul la demnitate, egalitate de tratament, de viață independentă și de participarea deplină în societate. Accesul persoanelor cu dizabilități va fi asigurat prin rampe și platforme specifice.

## 2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Principalul obiectiv urmărit de investiția propusă este îmbunătățirea condițiilor de viață și de petrecere a timpului liber prin reamenajarea parcului, asigurând astfel accesul la un spațiu ce respectă normele de siguranță, cu un aspect plăcut, dotat cu echipamente de ultimă generație.

Scopul realizării acestei investiții este ca pe termen scurt și mediu să contribuie la îndeplinirea următoarelor obiective:

- dezvoltarea durabilă a localității;
- îmbunătățirea calității mediului înconjurător;
- scăderea gradului de poluare a aerului;
- reducerea volumului de praf;
- creșterea calității vieții și bunăstării locuitorilor;
- încurajarea activităților în aer liber;
- ameliorarea, în conformitate cu standardele în vigoare, a condițiilor de viață ale locuitorilor și eliminarea stării de stres
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității populației, bunurilor și serviciilor, care va stimula o dezvoltare economică durabilă
- creșterea gradului de satisfacție a cetățenilor și a încrederii acestora în administrația publică locală
- adoptarea de soluții care să permită accesibilitate în zonă și pentru persoane cu dizabilități;
- valorificarea potențialului identificat în zonă.

Obiectivele propuse pentru realizarea investiției au fost definite astfel încât să existe coerența cu obiectivele politicilor de investiții locale relevante. Per ansamblu, se poate aprecia că din punct de vedere socio- economic, cât și al mediului ambient, lucrările proiectate au un efect pozitiv.

Se propune reamenajarea ariei definite de aleea principală de circulație din jurul lacului. Scopul amenajării va fi refuncționalizarea cu următoarele funcțiuni

- zone comerciale (tip modul prefabricat)
- locuri de joacă pentru copii, dar și pentru adulți și tineri
- trasee pietonale reabilitate și propuse

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

- piste de biciclete existente si propuse

Se propune inlocuirea modulelor comerciale existente cu unele noi, amplasate pe parcursul circulatiei pietonale principale, in locuri relevante, cu urmatoarele tipologii.

- 8 ansambluri modul comercial + terasa de aproximativ 100 mp
- 10 module comerciale + terasa de aproximativ 15 mp

Suplimentar, se propune identificarea si mobilarea a doua zone destinate copiilor (spatii de joaca pe doua tematici complementare inclusiv pentru adulti)

Amplasarea modulelor comerciale si functiunile acestora vor tine cont de diferentele de fluxuri de utilizatori aferente zilelor de lucru si zilelor de weekend.

Se va avea in vedere utilizarea modulelor comerciale pe o durata de 15 ani.

Propunerea de amenajare / refunctionalizare a inelului interior a parcului va pune in valoare zona studiata prin:

- Propunerea de plantatii noi ce vor permite vizibilitatea permanenta in jurul lacului arbusti - talie joasa, gard viu perimetral, cu necesitati minimale de intretinere si irigare. Acestea se pot suplimenta prin pavaje, elemente de mobilier urban, corpuri de iluminat, etc. Amenajarea va implica si crearea unor noi trasee pietonale, secundare.
- Traseele destinate bicicletelor existente si noi propuse se vor marca corespunzator in vederea separarii de circulatiile pietonale.
- Amplasarea unor module comerciale / terase cu o plastica arhitecturala in concordanta cu specificul Parcului Memorial "Constantin Stere". S-a tinut cont atat de imaginea de zi cat si cea de noapte, respectiv de "deschis" sau "inchis". In conceperea modulelor se vor avea in vedere solutii antivandalism. Se vor propune 10 module comerciale in suprafata de 15 mp + terasa de 15 mp destinate comercializarii produselor alimentare precum si a 8 ansambluri formate din modul comercial (sc=100mp) si terasa in suprafata de 100mp destinate comercializarii si servirii produselor alimentare.
- Reabilitarea podului pietonal de acces pe insula prin inlocuirea dulapilor de lemn cu o placa armata subtinere de beton si vopsirea structurii metalice.
- Amenajarea a doua zone destinate copiilor, cu tematici distincte / adresate a doua grupe distincte de varsta.
- Infiintarea unui parc de hidrobiciclete, barcute si „lebede” pentru plimbari pe lac
- Interventii noninvazive punctuale pentru consolidarea malurilor
- Plantatii continue din gard viu h=1.00 m intre pista de biciclete si lac pe tot conturul acestuia
- Realizare zone decorative peisagistice florale si cu gard viu
- Adiacent aleii din jurul lacului se va realiza iluminatul cu corpuri decorativ in jurul lacului.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

### 3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA SI PREZENTAREA A MINIMUM DOUA SCENARIIL/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

În vederea realizării obiectivului de investiții, sunt propuse și prezentate două scenarii, în care s-a luat în considerare realizarea proiectului propus, cu respectarea cerințelor beneficiarului, coroborate cu legislația în vigoare și cu normele specifice, cu o arhitectură modernă, folosind materiale și finisaje actuale la un raport cost / eficacitate / timp de realizare optim, pentru a asigura o investiție durabilă.

Astfel, cele doua variante se dezvoltă identic din punct de vedere funcțional, diferențele fiind de ordin structural. Obiectele proiectului rămân aceleași pentru ambele scenarii analizate. De asemenea și prezentarea cadrului general va fi comun pentru cele 2 scenarii.

#### • **SCENARIUL 1**

Se propune construirea a 10 ansambluri formate din modul comercial (Sc=15mp) și terasă (15mp) destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare (înghețată, bauturi, produse handmade), a 6 ansambluri formate din modul comercial (Sc=100mp) și terasă în suprafața totală de 100 mp destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului, precum și a 4 ansambluri formate din modul comercial (Sc=150mp) și terasă în suprafața totală de 150 mp destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului.

Ansamblurile comerciale cu modulele de 15mp nu vor prezenta compartimentări.

Ansamblurile comerciale cu modulele de 100mp vor prezenta următoarea schema funcțională:

	Denumire spațiu	Suprafața (mp)
1	Spațiu servire	41.20
2	Bucătărie	22.25
3	Depozit	5.15
4	Depozit	6.50
5	Hol	4.40
6	Vestiar	3.10
7	G.S.	2.50
8	Camera curățenie	1.65
9	Hol	1.95
10	G.S. femei	2.85
11	G.S. bărbați	1.75
<b>TOTAL</b>		<b>93.30</b>

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Ansamblurile comerciale cu modulele de 150mp vor prezenta urmatoarea schema functionala:

	Denumire spatiu	Suprafata (mp)
1	Spatiu servire	69.00
2	Bucatarie	30.80
3	Depozit	10.10
4	Hol	3.50
5	Vestiar	2.30
6	G.S.	2.10
7	Depozit	10.40
8	Hol	3.30
9	Hol	2.70
10	Camera curatenie	1.60
11	G.S. femei	2.50
12	G.S. barbati	2.50
<b>TOTAL</b>		<b>140.80</b>

**Varianta constructiva a investitiei – modul TIP A - 15 mp:**

- infrastructura: se amplaseaza direct pe sol
- suprastructura – profile PVC armate.
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)

**Varianta constructiva a investitiei – modul TIP B - 100 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
- suprastructura – structură metalică si profile PVC armate
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)

**Varianta constructiva a investitiei – modul TIP C - 150 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
- suprastructura – structură metalică si profile PVC armate
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)

Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3,00 m respectiv 3.95 m.

Construcțiile se încadrează în categoria „D” de importanță redusă, conform HGR 766/1997, și în CLASA IV de importanță conform Codului de Proiectare Seismică P100-1/2013. Amplasamentul este caracterizat de o accelerație a terenului pentru proiectare de 0,35 g, o perioadă de colț de 1,60 sec.



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu  $S_0k = 2kN/mp$  conform -CR-1-1-3-2012.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu  $pref = 0,4$  kPa conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pamanturi necoezive cu  $p_{conv}=300kPa$ .

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

Conform STAS 6054-77, Zonarea dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet de 80-90 cm.

## • **SCENARIUL 2**

Se propune construirea a 10 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=15mp$ ) si terasa ( $15mp$ ) destinate comercializării diverselor produse alimentare si nealimentare (inghetata, bauturi, produse handmade) și a 8 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=100mp$ ) si terasa in suprafata totala de 100 mp destinate comercializarii si servirii produselor alimentare preparate la fata locului.

Ansamblurile comerciale cu modulele de 15mp nu vor prezenta compartimentari.

Ansamblurile comerciale cu modulele de 100mp vor prezenta urmatoarea schema functionala:

	Denumire spatiu	Suprafata (mp)
1	Spatiu servire	41.20
2	Bucatarie	22.25
3	Depozit	5.15
4	Depozit	6.50
5	Hol	4.40
6	Vestiar	3.10
7	G.S.	2.50
8	Camera curatenie	1.65
9	Hol	1.95
10	G.S. femei	2.85
11	G.S. barbati	1.75
<b>TOTAL</b>		<b>93.30</b>

Ansamblurile comerciale cu modulele de 150mp vor prezenta urmatoarea schema functionala:

	Denumire spatiu	Suprafata (mp)
1	Spatiu servire	69.00
2	Bucatarie	30.80
3	Depozit	10.10
4	Hol	3.50

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

5	Vestiar	2.30
6	G.S.	2.10
7	Depozit	10.40
8	Hol	3.30
9	Hol	2.70
10	Camera curatenie	1.60
11	G.S. femei	2.50
12	G.S. barbati	2.50
<b>TOTAL</b>		<b>140.80</b>

#### **Varianta constructiva a investitiei – modul TIP A - 15 mp:**

- infrastructura: radier de beton armat
- suprastructura – stalpi de beton armat
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchdieri tip fatada cortină autoportanta

#### **Varianta constructiva a investitiei – modul TIP B - 100 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
- suprastructura – stalpi de beton armat, grinzi metalice
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchdieri tip fatada cortină autoportanta

#### **Varianta constructiva a investitiei – modul TIP C - 150 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
- suprastructura – stalpi de beton armat, grinzi metalice
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchdieri tip fatada cortină autoportanta

Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3,00 m respectiv 3.95 m.

Construcțiile se încadrează în categoria „D” de importanță redusă, conform HGR 766/1997, și în CLASA IV de importanță conform Codului de Proiectare Seismică P100-1/2013. Amplasamentul este caracterizat de o accelerație a terenului pentru proiectare de 0,35 g, o perioadă de colț de 1,60 sec.

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu  $S_{0k} = 2\text{kN/mp}$  conform -CR-1-1-3-2012.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu  $\text{pref} = 0,4 \text{ kPa}$  conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pamanturi necoezive cu  $p_{\text{conv}}=300\text{kPa}$ .

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

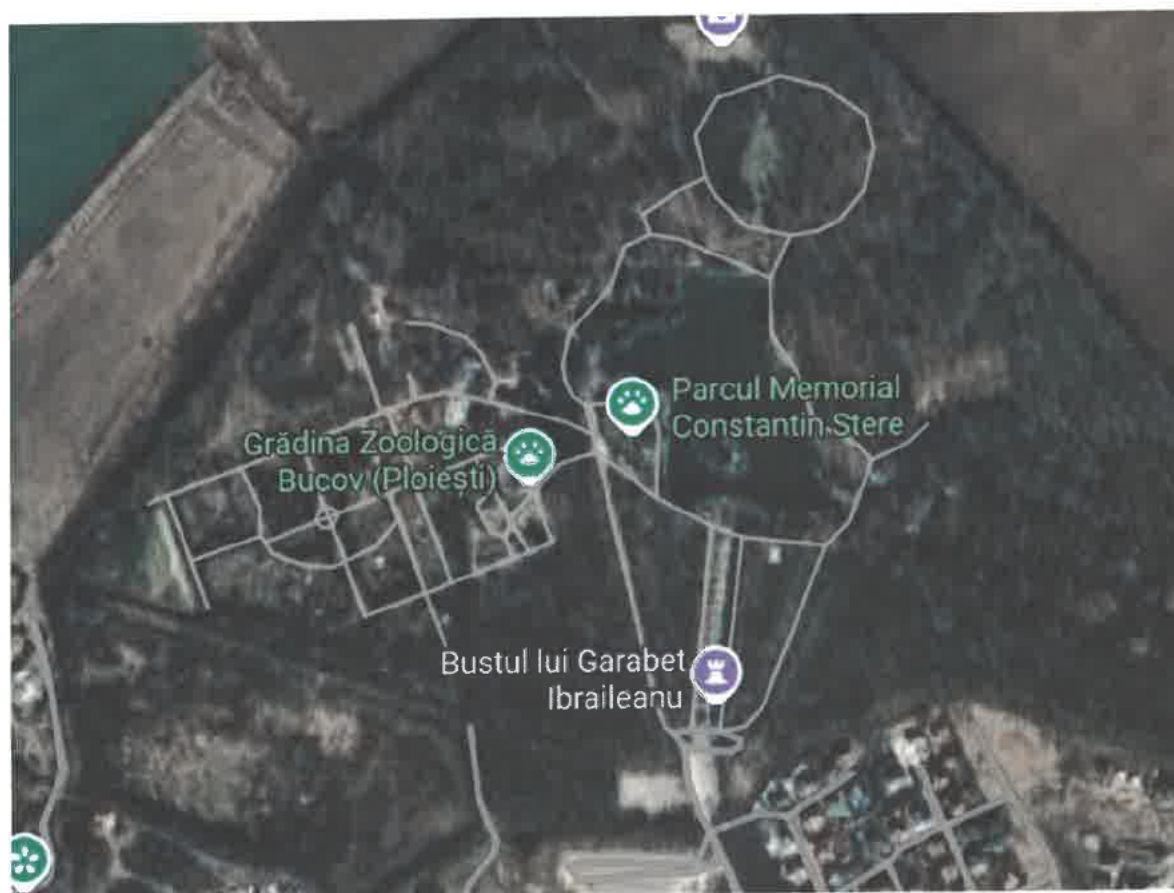
SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Conform STAS 6054-77, Zonarea dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet de 80-90 cm.

### 3.1.Particularități ale amplasamentului:

#### a) Descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni in plan):

**Parcul Memorial „Constantin Stere”** este aflat la 3 km de marginea estică a Ploieștiului, in comuna Bucov, situat pe malul stâng al Teleajenului, Parcul Memorial „Constantin Stere”. Comuna Bucov strabatuta de soseaua nationala DN1B, care leaga Ploiestiul de Buzau. La Bucov, din acest drum se ramifica soseaua judeteană DJ102E, care duce duce catre Plopu si Iordacheanu. Tot la Bucov, din DJ102E se ramifica soseaua judeteană DJ250 care duce la orasul Boldesti-Scaeni.



Suprafata de teren analizata in prezentul studiu se afla in proprietatea Administratiei Parcului Memorial Constantin Stere.

Forma parcelei este neregulată.

Amplasamentul, parte a Parcului Memorial “Constantin Stere” este definit de aleea principala de circulatie, din jurul lacului de agrement si prezinta o suprafata de aproximativ 51906mp.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

**b) Relatii cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:**

Accesul pe terenul studiat se face din strada Strandului, apoi, după trecerea Teleajenului, pe aleea carosabila care trece prin parcare și ajunge la amplasament. Strada Strandului este principala artera de legatura dintre Municipiul Ploiesti și Comuna Bucov.

**c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite:**

Investitia implica amplasarea mai multor corpuri de cladire. Acestea se vor amplasa

- Fatada principala – alee pietonala
- Fatada laterala stanga – spatiu verde
- Fatada posterioara – spatiu verde
- Fatada laterala dreapta – spatiu verde

**d) surse de poluare existente în zonă:**

Nu există o sursă principala de poluare.

**e) date climatice și particularități de relief:**

Din punct de vedere geomorfologic, constructia va fi situata in zona plana, in parcul Bucov, situat in campia Targoviste-Ploiesti, ce face parte din marea unitate a Campiei Romane. Local, arealul constructiei nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentala, avand urmatoorii parametri:

- temperatura medie anuala : +9,90 C
- temperatura minima absoluta : -28,30 C
- temperatura maxima absoluta : +40,40 C

Precipitatiile medii anuale au valoarea de 687 mm și reprezinta valoarea medie a ultimilor zece ani. Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri este:

- iarna 115,3 mm
- primavara 184,0 mm
- vara 244,3 mm
- toamna 143,4 mm

Un alt factor important este intensitatea și directia vanturilor. Directia predominanta este N-E (16,6%) și S-V (16,2%), iar intensitatea medie are valoarea de 1,2 – 2,8m/s.

Localitatea Bucov din judetul Prahova este situata in zona cu  $ag=0.35g$  și  $T_c=1.6$  sec, conform Normativului P100/1-2013 pentru proiectarea antiseismica a constructiilor.



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu  $S_0k = 2kN/mp$  conform -CR-1-1-3-2012.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu  $pref = 0,4 kPa$  conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pamanturi necoezive cu  $p_{conv}=300kPa$ .

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

Conform STAS 6054-77, Zonarea dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet de 80-90 cm.

In urma studiului geotehnic realizat, se constata ca stratificatia intalnita in amplasament este formata din material umplutura eterogen (pietris cu argila) pe adancimea de pana la 0,50 m si praf argilos de culoare galben-cafenie, plasticitate medie, plastic variat 0.50 m si 2.0 m.

Perimetrul cercetat se incadreaza din punct de vedere hidrologic ariei bazinului Prahovei. Situat intre raurile Prahova si Teleajen, arealul Campiei Ploiesti-Targoviste este atribuit subregiunii campiei piemontane din nordul Campiei Romane.

Hidrogeologic, pot fi delimitate in zona superficiala doua complexe acvifere distincte, ambele apartinand depozitelor relativ noi, cuaternare.

- Complexul inferior, al "Stratelor de Candesti", intalnit la adancimi mai mari de 80-100m si prezentand o grosime cuprinsa intre 100m si 300m. El este cantonat in depozite in general grosiere, constituite din pietrisuri si nisipuri, intre care se pot intercala argile nisipoase, argile prafoase sau argile. Alimentarea este datorata precipitatiilor iar panta de curgere este de la nord-vest spre sud-est.

- Complexul superior al conului de dejectie al Prahovei, cantonat in depozitele aluvionare constituite din bolovanisuri, pietrisuri, nisipuri si intercalatii de argile nisipoase sau prafuri argiloase. Avand grosimi de cca 80m in partea de nord, la contactul cu dealurile subcarpatice, acestea descresc la cca 20m in zona sudica, la contactul cu campia Romana. Datorita stratificatiei incrucisate si prezentei argilelor, pot lua nastere mai multe strate acvifere, unele putand avea chiar caracter ascensional. Alimentarea acviferului se face prin infiltratii ale apelor din precipitatii si din preluarea pierderilor din albia majora a Prahovei si Teleajenului. Nivelul piezometric este in general liber, fiind intalnit la adancimi de 10-20m iar potentialul acviferului este ridicat, avand debite de 4-10l/sec, cu denivelari de 1-9m.

Intre cele doua complexe acvifere se afla un pachet compact de argile marnoase cenusii, compacte, impermeabile.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul investigat este localizat in zona plana, apartinand Campului Targoviste-Ploiesti; local nu se manifesta alunecari de teren sau procese erozionale.

Geologic, arealul considerat este situat pe depozite cuaternare, constituite superior din argile nisipoase, nisipuri si in baza din pietrisuri poligene prinse in matrice nisipoasa.

Forajele executate au semnalat existenta unor prafuri argiloase cu plasticitate medie, plastic vartoase.

Reportiția, după indicele de umiditate, a tipurilor climatice

LEGENDA

1 m  
-20  
-20.0  
0  
20  
20.0

Tip climatic I  
Tip climatic II  
Tip climatic III  
Tip climatic IV

### Date climatice Adâncimea de îngheț

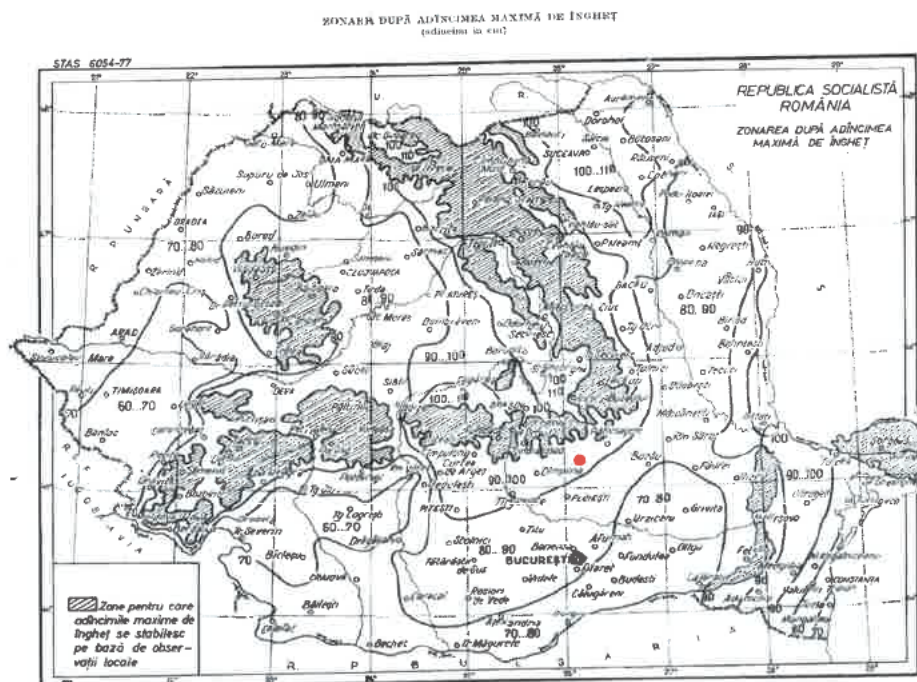
[illegible]

16



SC PETROCONS TRADING S.R.L.  
J29/343/2021;  
CUI 43697042;  
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA »  
Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »



Harta cu adâncimile de îngheț

#### **f) Existența unor :**

- **rețele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate.**

Alimentarea cu apă rece a clădirilor se va face de la rețeaua parcului din căminul existent printr-un branșament din polietilenă de înaltă densitate.

Colectarea apelor uzate se va realiza prin coloane de canalizare verticale, montate în ghene, executate din tuburi de scurgere din PVC.

Alimentarea cu energie electrica se face din rețeaua furnizorului de energie electrica printr-un racord subteran.

Incalzirea spatiilor se va face cu ajutorul sistemelor tip split + unitate exterioara.

Incalzirea apei se va face cu ajutorul sistemelor instant / boiler electric.

- **posibile interferente cu monumente istorice/ de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata**

Clădire monument istoric: Muzeul Memorial „Constantin și Ion Stere”

PH-II-m-B-16377 – situat in Parcul de agrement "Constantin Stere" – com. Bucov.

- **conditionari specifice in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie.**

Nu este cazul.

- **terenuri care apartin unor institutii care fac parte din sistemul de aparare, ordine publica si siguranta nationala;**

Terenul se afla in ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL « CONSTANTIN STERE »

**g) Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament – extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor in vigoare, cuprinzand:**

**i. Date privind zonarea seismică**

Conform codului de proiectare seismica – prevederi de proiectare pentru cladiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de varf a acceleratiei orizontale  $a_g$  determinata pentru intervalul mediu de recurenta  $IMR = 225$  ani (20 % probabilitate de depasire in 50 ani), corespunzator starii limita ultime, valoarea numita „acceleratie pentru proiectare”, iar conditiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colt)  $T_c$  a spectrului de raspuns si reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul der viteze relative.

Din zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt) a spectrului de raspuns,  $T_c = 1.6$  s, iar dupa zonarea in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare  $a_g = 0.35$  g.

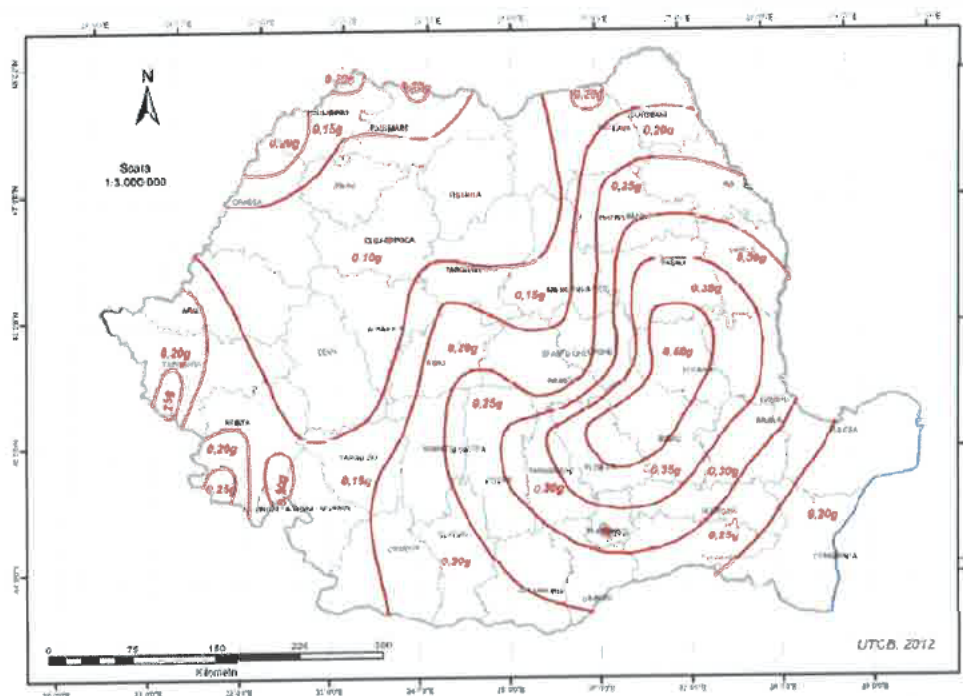


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerăției terenului pentru proiectare  $a_g$  cu  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

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

Din punct de vedere geomorfologic, constructia va fi situata in zona plana, in parcul Bucov, situat in campia Targoviste-Ploiesti, ce face parte din marea unitate a



SC PETROCONS TRADING S.R.L.  
J29/343/2021;  
CUI 43697042;  
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA »  
Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »

Campiei Romane. Local, arealul constructiei nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

Conform STAS 6054-77, Zonarea dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet de 80-90 cm.

Nivelul apei freatice nu a fost intalnit in forajele geotehnice efectuate.

### **iii. Date geologice generale**

Teritoriul pe care este situata locatia face parte din marea unitate a Platformei Moesice. Depozitele ce apar in zona perimetrului apartin Cuaternarului, mai precis Holocenului superior.

Holocenul superior (qh2) este constituit din depozite aluvionare, ce prezinta in partea superioara nisipuri fine, argiloase (cu grosimi in jur de 2m) si spre baza pietrisului cu stratificatie torentiala, cu lentile subtiri de nisipuri grosiere sau medii.

Nivelul apei freatice nu a fost intalnit in forajele geotehnice efectuate.

### **iv. Date geotehnice obtinute din : planuri cu amplasamentul forajelor, fise complexe cu rezultatele determinarilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandari pentru fundare si consolidari, harti de zonare geotehnica, arhive accesibile, dupa caz.**

Din punct de vedere geomorfologic, constructia va fi situata in zona plana, in parcul Bucov, situat in campia Targoviste-Ploiesti, ce face parte din marea unitate a Campiei Romane. Local, arealul constructiei nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

Din punct de vedere litologic, in urma efectuarii forajului geotehnic si a interpretarii rezultatelor analizelor de laborator, s-a stabilit urmatoarea succesiune litologica a depozitelor existente pe locatie:

#### **F.G.**

0,00 – 3,50 m = material de umplutura eterogen, necompactat controlat, constituit din resturi materiale de constructie, pietris, argila, nisip;

3,50 – 4,40 m = argila prafoasa de culoare galben-bruna, cu pete ruginii, oxizi de Fe si Mn, plasticitate mare, vartoasa, compresibilitate mare ( $E_{oed2-3} = 6666$  kPa,  $e_p = 4.6\%$ )

4,40 – 6,00 m = argila prafoasa de culoare galben-gruna, cu pete ruginii, plasticitate mare, vartoasa.

Nu s-a intalnit NH.

### **v. Incadrarea in zone de risc (cutremur, alunecari de teren, inundatii) in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare.**

- Nu este cazul.

**vi. Caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite in baza studiilor existente, a documentarilor, cu indicarea surselor de informare enuntate bibliografic.**

Perimetrul cercetat se incadreaza din punct de vedere hidrologic ariei bazinului Prahovei. Situat intre raurile Prahova si Teleajen, arealul Campiei Ploiesti-Targoviste este atribuit subregiunii campiei piemontane din nordul Campiei Romane.

Hidrogeologic, pot fi delimitate in zona superficiala doua complexe acvifere distincte, ambele apartinand depozitelor relativ noi, cuaternare.

- Complexul inferior, al "Stratelor de Candesti", intalnit la adancimi mai mari de 80-100m si prezentand o grosime cuprinsa intre 100m si 300m. El este cantonat in depozite in general grosiere, constituite din pietrisuri si nisipuri, intre care se pot intercala argile nisipoase, argile prafoase sau argile. Alimentarea este datorata precipitatiilor iar panta de curgere este de la nord-vest spre sud-est.

- Complexul superior al conului de dejectie al Prahovei, cantonat in depozitele aluvionare constituite din bolovanisuri, pietrisuri, nisipuri si intercalatii de argile nisipoase sau prafuri argiloase. Avand grosimi de cca 80m in partea de nord, la contactul cu dealurile subcarpatice, acestea descresc la cca 20m in zona sudica, la contactul cu campia Romana. Datorita stratificatiei incrucisate si prezentei argilelor, pot lua nastere mai multe strate acvifere, unele putand avea chiar caracter ascensional. Alimentarea acviferului se face prin infiltratii ale apelor din precipitatii si din preluarea pierderilor din albia majora a Prahovei si Teleajenului. Nivelul piezometric este in general liber, fiind intalnit la adancimi de 10-20m iar potentialul acviferului este ridicat, avand debite de 4-10l/sec, cu denivelari de 1-9m.

Intre cele doua complexe acvifere se afla un pachet compact de argile marnoase cenusii, compacte, impermeabile.

**3.2.Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural si tehnologic:**

În urma analizei cerințelor înaintate de beneficiar cu privire la propunerea de "Amenajare peisagistică și amplasare module comerciale în incinta Parcului Memorial « CONSTANTIN STERE »", au fost identificate principalele cerințe și exigențe, referitoare la: spații și funcțiuni cerute, scheme de organizare funcțională, identitate vizuală, accese și relația cu vecinătățile.

Lucrările proiectate, se încadrează în categoria D de importanță, adică lucrări de importanță redusă.

Investiția propusă aduce beneficii de ordin estetic, asupra mediului înconjurător.

Se urmăresc câteva direcții principale de acțiune:

- Soluțiile propuse nu afectează mediul înconjurător;
- Echipamentele și materialele propuse respectă ORDINUL NR. 119/2014, emis de Ministerul Sănătății, conform căruia spațiile de joacă pentru copii vor fi

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitate accidentările utilizatorilor.

- Se va asigura și accesul persoanelor cu dizabilități, realizare cf. NP051/2012.

#### Caracteristici tehnice si parametri specifici obiectivului de investiții :

Suprafata studiata = 51906mp  
 Suprafata modul comercial TIP A = 15mp  
 Suprafata terasa aferenta modul comercial TIP A = 15mp  
 Suprafata modul comercial TIP B = 100mp  
 Suprafata terasa aferenta modul comercial TIP B = 100mp  
 Suprafata modul comercial TIP C = 150mp  
 Suprafata terasa aferenta modul comercial TIP C = 150mp  
 Numar module comerciale TIP A = 10 buc  
 Numar module comerciale TIP B = 6 buc  
 Numar module comerciale TIP C = 4 buc

#### Varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia

Solutiile ce vor fi prezentate mai jos au fost analizate in etapele anterioare de desfasurare a proiectului prin studiile (de amplasament, conceptul general al ansamblului de functiuni, studiu de dezvoltare ulterioara cu noi corpuri de cladire). A fost analizat diferit din punct de vedere structural, rezultand cele doua scenarii:

#### **• VARIANTA CU INVESTIȚIE 0 / SCENARIUL FĂRĂ INVESTIȚIE – VARIANTA „do Nothing”**

La analiza alternativei de a păstra situația existentă, s-a constatat că deși costul de investiție este zero, impactul negativ asupra zonei este foarte mare, actualele spatii comerciale ale parcului comercial prezinta plastica eterogena (dimensiuni, finisaje, structura, tipologie si schema functionala), cu o plaja mare de dimensiuni si suprafete, alaturarea dand nastere unui cadru vizual neplacut si a unor conflicte la nivel de circulatie.

Fără intervenții asupra stării actuale nu înseamnă menținerea acesteia, ci dimpotrivă, accentuarea unor aspecte negative asupra igienei și sănătății populației.

#### Varianta fără investiție presupune menținerea situației actuale.

Selectarea scenariului Optim

#### **Scenariu 1:**

##### **Varianta constructiva a investitiei – modul 15 mp:**

- infrastructura: se amplaseaza direct pe sol
- suprastructura – profile PVC armate.
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3,00m .  
Modulele vor fi partial imprejmuite.

**Varianta constructiva a investitiei – modul 100 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
  - suprastructura – structură metalică si profile PVC armate
  - acoperis – sarpanta structură metalică
  - invelitoare – tablă
  - inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)
- Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3.95 m.  
Modulele vor fi partial imprejmuite.

**Varianta constructiva a investitiei – modul 150 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
  - suprastructura – structură metalică si profile PVC armate
  - acoperis – sarpanta structură metalică
  - invelitoare – tablă
  - inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)
- Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3.95 m.  
Modulele vor fi partial imprejmuite.

**Scenariu 2:**

**Varianta constructiva a investitiei – modul 15 mp:**

- infrastructura: radier de beton armat
  - suprastructura – stalpi de beton armat
  - acoperis – sarpanta structură metalică
  - invelitoare – tablă
  - inchdieri tip fatada cortină autoportanta
- Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3.00 m.  
Modulele vor fi partial imprejmuite.

**Varianta constructiva a investitiei – modul 100 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
  - suprastructura – stalpi de beton armat, grinzi metalice
  - acoperis – sarpanta structură metalică
  - invelitoare – tablă
  - inchdieri tip fatada cortină autoportanta
- Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3.95 m.  
Modulele vor fi partial imprejmuite.

**Varianta constructiva a investitiei – modul 150 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
- suprastructura – stalpi de beton armat, grinzi metalice
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

-inchidieri tip fatada cortină autoportanta

Modulele comerciale vor avea înălțimea maxima de 3.95 m.

Modulele vor fi partial imprejmuite.

In urma analizelor multicriteriale folosite pentru compararea celor doua scenarii propuse, se constata un plus de rentabilitate si eficienta pentru **primul scenariu.**  
**In concluzie, se alege scenariul I cu investitie ca variantă optimă.**

#### Echiparea si dotarea specifica functiunii propuse

Alimentarea cu energie electrica se va face dintr-un tablou electric general de distributie TGD . Toate modulele vor fi bransate la rețeaua de alimentare cu energie electrica

Instalatiile electrice de iluminat normal se va face in concordanta cu specificul fiecărei construcții. Instalatiile electrice pentru prize vor fi protejate cu intrerupatoare automate.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea rețelilor de apa din zona limitrofa, care vor avea un caracter public si vor fi dimensionate in așa fel încât sa deservească toate investițiile preconizate in zona. Punctul de branșare va fi conducta principala de furnizare a apei potabile. Toate modulele vor fi bransate la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii. Adiacent fiecarui modul se va monta un camin pentru montarea apometrului.

Instalatiile sanitare. Proiectul prevede alimentarea cu apa rece si calda menajera a obiectelor sanitare prevazute la grupurile sanitare si la chiuvetele situate in in cadrul bucatariilor. Incalzirea apei se va realiza cu ajutorul sistemelor instant si a boilerelor electrice.

Canalizarea menajera se va realiza prin extinderea rețelilor publice de canalizare menajera si pluviala din zona si vor fi dimensionate in așa fel încât sa deservească toate investițiile din zona. Toate modulele vor fi bransate la rețeaua de canalizare a localitatii sau vor fi conectate la o fosa septica, functie de neceitate, se apele menajere se vor pompa in rețeaua de canalizare. Adiacent fiecarui modul se va monta un camin de canalizare.

Apele provenite din precipitații colectate de pe acoperiș vor fi evacuate direct in zona verde din jurul constructiilor.

Ventilatia incaperilor se va face natural prin ferestre.

### **3.3. Costurile estimative ale investiției:**

**A. Costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții:**

COSTURI INVESTIȚIE (FĂRĂ TVA)	6,621,296.90
-------------------------------	--------------

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

TVA	1,390,472.35
TOTAL INVESTIȚIE	8,011,769.25
Fonduri nerambursabile	0
Buget local	8,011,769.25
<b>TOTAL RESURSE</b>	<b>8,011,769.25</b>

**B. Costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice:**

Administratia Parcului Memorial "Constantin Stere" – Bucov este organizata in compartimente functionale. Administratia isi organizeaza si conduce evidenta contabila conform legislatiei in vigoare, desfasurandu-si activitatea pe baza de buget de venituri si cheltuieli propriu, aprobat de Consiliul Local Ploiesti.

Cheltuieli din exploatare

Cheltuielile din exploatare au fost delimitate după următoarea structură: cheltuieli cu resursa umană, cheltuieli cu utilitățile (apă, canal, gaze, curent, salubritate), cheltuieli de întreținere, reparații curente, cheltuieli administrative și alte cheltuieli cu bunuri și servicii.

Cheltuieli din exploatare:

Nr. crt.	Indicator	Valoare (lei/an)
1.	Cheltuieli cu resursa umană	0
2.	Cheltuieli cu utilități	35.000
3.	Întreținere, reparații curente	25.000
4.	Cheltuieli administrative	5.000
5.	Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	32.500
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>		<b>97.500</b>

Cheltuielile cu utilitățile în 2027 (după finalizarea investiției și darea în folosință) vor fi de 35.000 lei (iluminat, apă, canal, salubritate). Vor fi luate în calcul cheltuieli efectuate strict de Administrația parcului pentru funcționarea investiției (inclusiv perioadele în care ansamblurile nu sunt închiriate), nu și cheltuielile cu utilitățile pe timpul închirierii efective, care vor fi suportate de chiriași).

Cheltuielile cu întreținerea, reparațiile curente vor fi în primul an de funcționare de 25.000 lei. Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile curente vor rămâne constante în primii 10 ani de exploatare. Aceste cheltuieli vor fi mai mici la început, deoarece vorbim de investiție nouă, urmând ca din anul 11 de funcționare, odată cu uzura fizică mai accentuată, aceste cheltuieli să crească la 40.000 lei anual.

Alte cheltuieli cu bunuri și servicii de 32.500 lei vor rămâne constante pe toată perioada de estimare a analizei.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Tabelele conținând veniturile și cheltuielile din exploatare sunt prezente pe perioada de referință de 15 ani (anul 0 reprezentând perioada de realizare a investiției – an în care toate activitățile școlare și extrașcolare se vor desfășura doar în clădirea veche a școlii).

În conformitate cu recomandările din "Ghidul pentru analiza cost beneficiu a proiectelor de investiții" punctual 2.4.5 "Adaptarea la inflație", efectul inflației sau mai degrabă creșterea general a indicelui prețurilor sau oscilațiile prețurilor relative, pot afecta calcularea rentabilității financiare a investiției. De aceea, utilizarea prețurilor curente este recomandată în general.

### 3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:

- studiu topografic - ridicare topografică pusă la dispoziție de către Beneficiar;
- studiu geotehnic - la prezentul SF s-au luat în considerare date generale caracteristice amplasamentului.
- studiu hidrologic, hidrogeologic – La această fază nu este cazul;
- studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice – se va elabora la fazele următoare de proiectare (DTAC, PTH).
- studiu de trafic și studiu de circulație – La această fază nu este cazul;
- raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică - La această fază nu este cazul;
- studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere – Prezentul studiu de fezabilitate implică studiarea amenajărilor de spații verzi și peisagistică;
- studiu privind valoarea resursei culturale - se vor stabili la fazele ulterioare;
- studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției – se vor stabili la fazele ulterioare;

### 3.5. Grafic orientativ de realizare a investiției:

Durata de realizare a investiției: 24 luni (de la momentul aprobării indicatorilor tehnico-economici cuprinși în Studiul de fezabilitate (SF)).

Nr. Crt.	DENUMIRE ETAPA DE REALIZARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII	ANUL I											
		Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12
1.	Lucrări achiziție servicii de proiectare - întocmire, avizare SF, DTAC, PT+CS+DDE, inclusiv verificarea proiectării												



[illegible]

#### 4. ANALIZA FIECARUI SCENARIU TEHNICO ECONOMIC PROPUȘ

Un prim pas în realizarea analizei este acela de identificare a contextului economic și social, precum și a nevoii de realizare a acestei investiții publice.

Situația existentă din România privind calitatea serviciilor publice sociale, privind spațiile verzi precum și a altor facilități de recreere și petrecere a timpului liber, în special în mediul rural impune în mod clar necesitatea dezvoltării infrastructurii, dar și a calității acestor servicii publice oferite.

La nivel internațional Organizația Mondială a Sănătății, recomandă o suprafață de 50 mp de spațiu verde pe cap de locuitor, pentru orice locuitor al planetei. La nivelul Uniunii Europene media este de cca. 26 mp/ locuitor, iar în România media ajunge la 18 mp/locuitor (potrivit Raportului pentru Sănătatea Mediului în România, anul 2020). Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică, în aria municipiilor și orașelor, suprafața spațiilor verzi (sub formă de parcuri, grădini publice, locuri de joacă pentru copii, terenuri ale bazelor și amenajărilor sportive) era la sfârșitul anului 2019, la nivel național, de 26.958 ha, cu 53 ha mai mult decât în anul precedent.

An	2015	2016	2017	2018	2019
Populația din mediul urban (locuitori)	10703051	1063648	10531819	10503470	10455362
Suprafața spații verzi (mp)	257 780 000	269 050 000	266 390 000	269030000	269580000
Indicator (mp/loc)	24,08	25,29	25,20	25,61	25,70

Din păcate, situația în zona rurală este de parte de ținta de 26mp / locuitor spatiu verde.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Lipsa unor spatii verzi precum si a altor facilități de recreere si petrecere a timpului liber, contribuie la accentuarea discrepantelor privind confortul locuirii dintre mediul rural si mediul urban, fac neatractivă localitatea și stimulează migrația populației către alte zone.

Situația deficitară la acest capitol prezintă pe termen lung și un grav impact negativ asupra stării de sănătate a populației Comunei BUCOV.

Direcțiile de dezvoltare nu au fost concentrate și către dezvoltarea elementelor ce contribuie la satisfacerea nevoilor de agrement și recreere pentru comunitate, cu efecte negative asupra vitalității localității. Astfel, se impun o serie de măsuri cu scopul de a îmbunătăți calitatea vieții prin amenajarea de spații care să încurajeze activitățile în aer liber, al reamenajării, protejării și gestionării durabile a spațiilor verzi existente și al creșterii standardelor de viață a locuitorilor

**Astfel s-a constatat necesitatea realizării investiției propuse pentru a crește calitatea serviciilor acordate si diversificarea lor pentru fluxul de vizitatori în creștere, deoarece municipiul Ploiești nu dispune de suficiente zone de agrement și o mare parte din populația acestuia, care dorește sa desfășoare activități sportive si recreative in aer liber, caută alternative de petrecere a timpului liber in afara localității, respectiv parcul Bucov.**

**Valoarea totală estimată a investiției este de 8.011.769,25 lei (inclusiv TVA).**

#### **Definirea obiectivelor**

Principalul obiectiv urmărit de investiția propusă este îmbunătățirea condițiilor de viață și de petrecere a timpului liber prin reamenajarea parcului, asigurând astfel accesul la un spațiu ce respectă normele de siguranță, cu un aspect plăcut, dotat cu echipamente de ultimă generație.

Obiectivele specifice ale acestei investiții sunt:

- Îmbunătățirea experienței vizitatorilor prin acces la diferite produse (apa si băuturi răcoritoare, gustări) fără a fi nevoie ca utilizatorii sa părăsească parcul.
- Creșterea nivelului de ocupare a parcului, in special in afara sezonului de vara
- Generarea de venituri suplimentare prin taxele aferente plătite de comercianți.
- e) Promovarea comerțului local (sprijin pentru afacerile mici, locale).
- f) Crearea de puncte sociale prin stârnirea interacțiunii între utilizatori.
- g) Sporirea siguranței. Modulele cu personal permanent descurajează comportamentele antisociale.

Conform unui studiu publicat recent de Fundația Soros, problemele sociale din România sunt stringente și necesită o abordare imediată. Aceste probleme sociale sunt mai frecvente în mediul rural, iar calitatea timpului liber este un factor important.

**Perioada de referință:** în cazul investiției prezente, respectiv infrastructura de pregătire – Alte Servicii, orizontul de timp de referință recomandat, conform Ghidului

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

de Implementare PNDL, respectiv Anexa 2 la Ordinul MDLPL Ordinul MDLD 863/2008, (între timp abrogată), era clar definită, recomandarea fiind de a se face pe o perioadă de 15 de ani, pentru a arăta impactul acesteia pe termen lung.

	Perioada de referință pe sector
Sector	Perioada de referință (ani)
Energie	15-25
Apa si mediu	30
Cai ferate	30
Porturi si aeroporturi	30
Drumuri	25-30
Industria	10
Alte servicii	15

De asemenea, conform Conform "Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, for Cohesion Policy 2014 – 2020", sunt indicate perioadele de referință pe sector, după cum urmează:

**Table 2.1** European Commission's reference periods by sector

Sector	Reference period (years)
Railways	30
Roads	25-30
Ports and airports	25
Urban transport	25-30
Water supply/sanitation	30
Waste management	25-30
Energy	15-25
Broadband	15-20
Research and Innovation	15-25
Business infrastructure	10-15
Other sectors	10-15

Source: ANNEX 1 to Commission Delegated Regulation (EU) No 480/2014.

Ghidului CE, care permite manifestarea impactului pe termen mediu și lung al investiției este de 15 de ani. Aceasta reprezintă o perioadă sugerată de Ghidul CE, dar după caz pot fi utilizate alte perioade.

În aceste condiții, orizontul de timp luat în considerare pentru acest proiect este de 15 ani.

### **ANALIZA OPTIUNILOR**

Analiza opțiunilor se face având în vedere trei variante:



### **Varianta cu investiție 0 / Scenariul fără proiect - varianta „do Nothing”**

Această variantă presupune păstrarea situației actuale, prin nerealizarea niciunei investiții și păstrarea situației actuale a terenului neutilizat.

### **Varianta / Scenariul I cu investiție**

Se propune construirea a 10 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=15mp$ ) și terasă ( $15mp$ ) destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare (înghețată, bauturi, produse handmade), a 6 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=100mp$ ) și terasă în suprafața totală de  $100 mp$  destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului, precum și a 4 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=150mp$ ) și terasă în suprafața totală de  $150 mp$  destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului.

Modulele comerciale vor avea înălțimea maximă de  $3,00 m$  respectiv  $3.95 m$ .

### **Varianta / Scenariul II cu investiție**

Se propune construirea a 10 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=15mp$ ) și terasă ( $15mp$ ) destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare (înghețată, băuturi, produse handmade) și a 8 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=100mp$ ) și terasă în suprafața totală de  $100 mp$  destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului.

Modulele comerciale vor avea înălțimea maximă de  $3,00 m$  respectiv  $3.95 m$ .

### **SELECTAREA SCENARIULUI OPTIM**

În urma analizelor multicriteriale folosite pentru compararea celor două scenarii propuse, se constată un plus de rentabilitate și eficiență pentru scenariul I cu investiție.

#### **4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice. ce pot afecta proiectul de parteneriat public-privat**

Atât pentru Scenariu I cât și pentru Scenariul II factorii de risc care ar putea afecta investiția sunt atât interni, cât și externi. Riscurile interne sunt direct legate de proiect și pot apărea în timpul și/sau ulterior fazei de implementare. Factorii de risc externi se află într-o strânsă legătură cu mediul socio-economic, cel politic, precum și condițiile de mediu, având o influență considerabilă asupra proiectului propus.

Pentru o variație de  $1\%$  a fiecărui factor de influență, s-au obținut variațiile corespunzătoare ale VANF/C.

Așa cum se poate observa, prin modificarea variabilelor considerate critice cu  $1\%$ , au arătat că investiția poate fi ușor afectată de variațiile individuale ale veniturilor și cheltuielilor din exploatare. Acest lucru se datorează faptului că bugetul Școlii depinde exclusiv de fondurile publice alocate de Comuna.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Analiza de senzitivitate și analiza de risc au evidențiat în acest caz integritatea și stabilitatea modelului de analiză socio-economică.

Investiția este direct dependentă de elementele concrete care concură la realizarea lui, adică participanți (consultanți, ingineri, constructori, tehnologi, finanțatori, beneficiari, etc.) și de cadrul economic, juridic, politic și social de dezvoltare.

În același timp, fiecare proiect se derulează în "lumea organizației" care construiește sau achiziționează activul (denumit generic investiție), iar aceasta își desfășoară activitatea într-o economie și într-un mediu ambiant marcat de neprevăzut. În mediul economic și de afaceri actual, orice decizie de investiție este puternic marcată de modificările imprevizibile – uneori pozitive, dar de cele mai multe ori negative- ale factorilor de mediu. Aceste evoluții imprevizibile au stat în atenția specialiștilor în domeniu mai mult sub aspectul impactului lor negativ asupra rentabilității proiectului și au primit denumirea de risc al proiectului.

În perioada de implementare a proiectului, factorii de risc sunt determinați de caracteristicile tehnice ale proiectului, experiența și modul de lucru al echipei de execuție, parametrii exogeni (în principal macro-economici) ce pot afecta sumele necesare finanțării în aceasta etapă.

#### Principalele riscuri ce apar sunt:

- riscul de depășire a costurilor, risc ce apare în situația în care nu s-au specificat în contractul de execuție sau în bugetul investiției actualiză ale costurilor sau cheltuieli neprevăzute.
- riscul de întârziere (depășire a duratei stabilite) poate conduce, pe de o parte la creșterea nevoii de finanțare, iar pe de altă parte la întârzierea intrării în exploatare cu efecte negative asupra respectării clauzelor față de furnizori și de clienți.
- riscul de interfață este generat de intercondiționarea dintre diferiți executanți care participă la realizarea proiectului și derivă din coordonarea executanților sau din incoerența între clauzelor diferitelor contracte de execuție.
- riscul de subcontractanți este asumat de titularul de contract când tratează lucrări în subantrepriză.
- riscul de indexare a costurilor proiectului apare în situația în care nu se prevăd în contract clauze ferme privind finalizarea proiectului la costurile prevăzute la momentul semnării, beneficiarul fiind nevoit să suporte modificările de preț.

Între metodele ce pot fi utilizate pentru prevenirea sau diminuarea efectelor unor astfel de riscuri, putem enumera:

- Transferul riscului către o parte ce poate prelua gestiunea acestuia, cum ar fi companiile de asigurări și firmele specializate în realizarea unor părți din proiect (outsourcing).
- Diminuarea riscului prin programarea corespunzătoare a activităților, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor în cazul apariției acestuia prin formarea de rezerve de costuri sau de timp.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

- Selectarea atentă a subcontractorilor folosind informații din derularea unor contracte anterioare și negocierea atentă a contractelor.

SECTOR	RISCURI	EVITARE / PREVENIRE / REDUCERE RISCURI
POLITIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reorientarea politicii interne a României spre un model economic de tip închis;</li> <li>- reorientarea politicii spre un sistem administrativ centralizat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- îmbunătățirea mediului legal și instituțional în România;</li> <li>- extinderea descentralizării în toate sectoarele de activitate;</li> <li>- stabilitatea politică internă.</li> </ul>
PATRIMONIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- daune directe produse bunurilor din diverse cauze: incendiu, explozie, cutremur, inundație, intemperii atmosferice, furt, vandalism etc;</li> <li>- pierderi financiare indirecte din întreruperea activității (întrerupere cauzată de producerea riscurilor asigurate);</li> <li>- avarii accidentale la echipamente și utilaje, precum și pierderi financiare indirecte, aferente întreruperii activității din astfel de cauze;</li> <li>- avarii la lucrările de construcție, instalare și punere în funcțiune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- asigurarea bunurilor (utilaje, instalații, materiale, materii prime) pentru riscuri precum incendiu, cutremur, furt etc;</li> <li>- găsirea unor soluții rapide de înlocuire a bunurilor care au suferit avarii astfel încât lucrările să poată continua.</li> </ul>
FINANCIAR / ECONOMIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riscuri legate de piața financiară – fluctuații ale cursului valutar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în cazul creșterii cursului valutar la euro, iar finanțarea primită să fie în lei, acest lucru poate duce la imposibilitatea continuării lucrărilor; Poate fi evitată prin încheierea contractelor în lei cu antreprenorii. Pentru a face față fluctuațiilor frecvente de pe piața valutară se pot încheia contracte pe piața financiară a derivatelor.</li> </ul>



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

RELAȚII REGIONALE, EUROREGIONALE INTERNAȚIONALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- instabilitatea politică internațională;</li> <li>- accentuarea unor conflicte în zona noastră geografică;</li> <li>- apariția unor conflicte în interiorul comunității;</li> <li>- conflicte de interese între diferite centre economice din regiune;</li> <li>- conflicte de interese apărute între diferite nivele decizionale (local, județean, național).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- îmbunătățirea mediului legal și instituțional în România;</li> <li>- obținerea tuturor aprobărilor pentru derularea investiției înainte de începerea lucrărilor.</li> </ul>
RISCURI DE MEDIU ȘI CLIMĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riscurile climaterice sunt legate de existența unor precipitații abundente care ar putea întrerupe lucrările, cât și existența unor temperaturi scăzute care ar duce la îngheț și ar îngreuna executarea lucrărilor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în zonele cu riscuri naturale se vor autoriza numai construcțiile care au drept scop limitarea acestor riscuri, alte categorii de lucrări pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor legale în vigoare;</li> <li>- urmărirea comportării și întreținerea lucrărilor de regularizare și desecare, precum și a celor de apărare împotriva inundațiilor;</li> <li>- îmbunătățirea planurilor de acțiune și intervenție în caz de calamități naturale.</li> </ul>

#### 4.3. Situatia unitatilor si analiza de consum

- necesarul de utilitati si de relocare/protejare dupa caz –

Pe amplasamentul lucrarilor exista retele de utilitati, care se vor reglementa prin grija administratorului conform specificatiilor mentionate de detinatorii acestora.

Funcție de avizele obtinute de la detinatorii de utilitati, daca sunt necesare modificari, relocari sau alte interventii asupra acestora, acestea se vor reglementa prin grija administratorului, ele nefacand obiectul prezentei documentatii.

- solutii pentru asigurarea utilitatilor necesare-

In timpul executiei pentru implementarea prezentei documentatii, pentru organizarea de santier respectiv pentru asigurarea resurselor de apa pentru compactare, utilitatile necesare vor fi puse la dispozitie de administratorul parcului.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

#### 4.4. Sustenabilitatea realizarii obiectivului de investitii

Sustenabilitatea trebuie să demonstreze că proiectul, după implementarea investiției, își poate susține cheltuielile de exploatare generale. Este important de notat că, deși RIRF/C este mai mică decât rata de actualizare de 5% sau VNAF/C este negativă, totuși proiectul nu se poate afla în deficit de numerar.

Aceasta înseamnă practic că fluxul de numerar net și fluxul de numerar net cumulat este pozitiv pentru fiecare an de prognoza. Acest lucru reiese din anexa la analiza cost beneficiu.

INDICATOR	ANI									
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8
Total resurse financiare	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0
Total venituri	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Total intrări	2.403.530,77	5.608.238,47	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Cheltuieli de funcționare totale	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Costuri totale cu investiția	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ieșiri	2.403.530,77	5.608.238,47	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020
Total flux numerar	0	0	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020
Flux de numerar total cumulat	0	0	274.020	548.040	822.060	1.096.080	1.370.100	1.644.120	1.918.140	2.192.160

INDICATOR	ANI				
	11	12	13	14	15
Total resurse financiare	0	0	0	0	0
Total venituri	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Total intrări	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Cheltuieli de funcționare totale	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
Costuri totale cu investiția	0	0	0	0	0
Total ieșiri	259.020	259.020	259.020	259.020	259.020
Total flux numerar	259.020	259.020	259.020	259.020	259.020
Flux de numerar total cumulat	0	259.020	518.040	777.060	1.036.080

#### a) Impactul social si cultural, egalitatea de sanse

O serie de evenimente și factori conduc la concluzii pozitive privind impactul sociocultural al comunității:

Astfel, vizitatorul va găsi un parc modern, cu dotari în concordanță cu necesităților. În cadrul parcului vor fi montate piese diverse de mobilier urban care vor fi folosite de grupuri de tineri și vârstnici deopotrivă pentru socializare. Parcul îndeplinește în principal funcția de recreere. Spațiile verzi vor fi întreținute de echipele de întreținere peisagistică. De asemenea, piese de mobilier urban și terenuri de sport vor fi amplasate pentru a îndemna publicul spre activități de recreere și sport în oaza de natură pe care o poate oferi Parcul.

În cadrul proiectului s-a studiat și promovarea egalității de șanse. Conceptul are la baza asigurarea participării depline a fiecărei persoane la viața economică și socială, fără deosebire de origine etnică, sex, religie, vârstă, dizabilități. Valorificarea diversității culturale, etnice și a diferentelor de gen, de vârstă sunt premise pentru

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

dezvoltarea societății și asigură un cadru în care relațiile sociale au la bază valori precum toleranța și egalitatea. Ca și cetățeni cu drepturi depline, persoanele cu handicap au drepturi egale și au dreptul la demnitate, egalitate de tratament, de viață independentă și de participarea deplină în societate. Accesul persoanelor cu dizabilități va fi asigurat prin rampe și platforme specifice.

De asemenea, proiectul a avut în vedere și crearea de șanse pentru start-upurile de la nivel local care își pot promova produsele alimentare și nealimentare (ex: articole handmade) în cadrul spațiilor comerciale propuse.

Beneficiarul se va asigura că principiul nediscriminării este respectat prin asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale, pentru ca orice operator economic, indiferent de naționalitate, să poată participa la procedura de atribuire, să aibă șansa de a deveni contractant.

De asemenea, va asigura respectarea principiului tratamentului egal, prin stabilirea și aplicarea pe parcursul procedurii de atribuire de reguli, cerințe, criterii identice pentru toți operatorii economici, astfel încât aceștia să beneficieze de șanse egale de a deveni contractanți.

Criteriile de atribuire vor fi clar formulate, pentru a nu exista posibilitatea departajării ofertanților pe baze nejustificate.

În plus, în urma realizării acestor investiții, accesul la nivelul investițiilor propuse se va produce nediscriminatoriu, pentru toate categoriile amintite anterior.

b) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției în faza de realizare, în faza de operare

Număr de locuri create în faza de execuție : 0 locuri, (Execuția va fi externalizată către un terț care va asigura și forța de muncă necesară).

Număr de locuri de muncă noi create după implementarea investiției: 0.

c) Impactul asupra factorilor de mediu inclusive asupra biodiversității și a siturilor protejate după caz.

Realizarea obiectivului se va face astfel încât pe toată durata sa de viață (execuție, exploatare, postutilizare), să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic și să nu dăuneze sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor, prin modificarea calității factorilor naturali sau creați prin activități umane.

Lucrările se vor realiza în conformitate cu:

- Legea protecției mediului nr. 137/95 cu completările ulterioare
- Ordinul nr. 860/2002
- Ordin al Ministrelor apelor, pădurilor și protecției mediului pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu
- Legea nr. 107/08.10.1996
- Legea apelor (apărută în MO nr. 224)



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

- HG nr. 188/2002 modificată și completată de HG nr. 352/2005 și NTPA 002/2002 – privind apele uzate
- HG nr. 95/2003 privind substanțele periculoase
- HG nr. 568/2001 modificată și completată de HG nr. 893/2005 privind compușii organici volatili.
- Ordinul nr. 720 din nov. 1996
- Ordin al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului privind necesitatea elaborării documentațiilor tehnice pentru fundamentarea avizului și autorizăției de gospodărire a apelor.

Se va respecta Legea 481/2004 privind protecția civilă, HGR 560/2005 și ordinul MAI 602/2003 privind întocmirea documentațiilor de protecție civilă.

Cele mai importante elemente ce trebuie respectate în cadrul Normelor de protecție a mediului sunt următoarele :

- Protecția calității aerului: Obiectivul propus nu este generator de factori poluanți pentru aer.

Pe durata execuției lucrărilor de amenajare, autovehiculele de transport vor fi spălate de noroi la ieșirea pe drumurile publice, în scopul evitării producerii de praf în atmosferă.

- Protecția față de zgomote și vibrații: Pentru asigurarea protecției împotriva zgomotului, s-au prevăzut materiale astfel încât zgomotul perceput de locuitori și vecinătăți să se păstreze la un nivel corespunzător, asigurându-se, totodată, un confort optim.
- Protecția împotriva radiațiilor: Nu este cazul, investiția nefiind generatoare de radiații.
- Protecția solului: Ca urmare a desfășurării activității specifice, NU vor rezulta poluanți pentru sol și subsol. În perioada de funcționare a obiectivului nu se vor folosi îngrășăminte chimice sau ierbicide interzise, conform prevederilor Uniunii Europene, sau alte substanțe poluante.
- Protecția ecosistemului natural al zonei: Ecosistemul terestru și acvatic nu va fi influențat negativ de amplasarea obiectivului de investiție și nici de funcționarea acestuia.
- Protecția așezărilor umane și a zonelor de interes public: Funcțiunea obiectivului de investiție propus nu implică măsuri speciale pentru protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public învecinate, fiind compatibilă cu a localității în care se integrează.
- Protecția împotriva deșeurilor și gospodărirea acestora: Evacuarea deșeurilor solide se va face în coșuri de gunoi stradale și se vor ridica de către o firmă de salubritate abilitată pentru acest tip de activități, pe baza unui contract de prestări servicii.
- Protecția împotriva substanțelor toxice și periculoase: Nu este cazul.

Reconstrucția ecologică: Obiectivul de investiție nu implică lucrări speciale de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de execuție, ecosistemul înconjurător nefiind afectat în mod semnificativ.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Monitorizarea ecologică: Având în vedere funcțiunea obiectivului, nu sunt necesare prevederi speciale pentru monitorizarea mediului.

Lucrările prevăzute în proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului, solului și subsolului și nu sunt gerotoare de noxe.

După terminarea lucrărilor de execuție se vor evacua toate materialele rămase de la lucrare și se vor dezafecta terenurile și platformele de lucru ocupate de constructor.

d) *Impactul obiectivului de investitie raportat la contextul natural si antropic in care acesta se integreaza, dupa caz*

Nu este cazul

4.5. Analiza cererii de bunuri si servicii, care justifica dimensionarea obiectivului de investitii

Analiza de apreciere a eficienței economice descrie impactul proiectului în întreaga economie, subliniind efectele asupra obiectivelor majore ale politicii economice (cum ar fi creșterea economică, distribuirea veniturilor regionale și sociale).

Investitia are o influență relative redusa asupra mediului economic la nivelul localitatii, insa sunt vor fi create noi locuri de munca (1 loc de munca permanent pentru fiecare unitate tip A si minim 2 locuri de munca pentru fiecare unitate tip B). Investitia va spori numarul de utilizatori, in special in timpul saptamanii si in perioadele friguroase.

Evaluarea economică demonstrează dacă proiectul de investiții propus duce la îmbunătățirea situației economice și sociale, atât în zona de implementare a proiectului, cât și a populației.

Analiza economică are ca obiectiv evidențierea impactului economic al proiectului, în principal, în termeni calitativi.

Beneficii directe: Economice reduse.

Beneficii indirecte: Reabilitarea și modernizarea zonei va avea un impact important în desfășurarea unei activități eficiente în folosul locuitorilor din zonă.

Obiectiv propus: Proiectul se adresează tuturor categoriilor de vârstă, indiferent de religie, etnie, stare socială. În majoritatea cazurilor, copiii își petrec timpul liber în fața calculatorului sau a televizorului, și mai puțin practicând activități sportive în aer liber. Din acestea reiese faptul că, amenajările propuse aduc un plus de valoare spațiului rural.

Caracteristici:

- Urmărește readucerea activităților de joacă și sport într-un spațiu cât mai apropiat de natură;

- Propune activități variate de recreere: jocuri, concursuri etc.

- Propune un spațiu propice pentru recreere și un mod plăcut.

Sportul și educația fizică contribuie în mod esențial la dezvoltarea fizică armonioasă, menținerea stării de sănătate la cote optime, precum și la întărirea spiritului de echipă și de competiție. De aceea, practicarea sportului de către tineri este o necesitate imperativă ale cărei beneficii pe termen scurt, mediu și lung sunt foarte însemnate. Având în vedere faptul că tinerii sunt din ce în ce mai atrași de activități statice (computer, televizor etc) în detrimentul celor care implică sport și mișcare, este necesară implementarea unor măsuri care să contribuie la atragerea tinerilor către activitățile sportive. Înființarea unui parc pentru populație la standarde ridicate, în condiții calitative avantajoase este oportună și prezintă multiple avantaje.

#### **4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară**

Analiza financiară utilizează previziunile fluxului de numerar al proiectului pentru a calcula ratele randamentului, în special rata financiară internă a investiției (RIRF/C) și valoarea netă financiară actualizată a investiției (VANF/C).

Analiza financiară prezintă informații asupra intrărilor și ieșirilor, prețurilor acestora și structura veniturilor și cheltuielilor de-a lungul întregului orizont de timp.

Analiza financiară presupune calculul următorilor indicatori:

**Valoarea actualizată netă (VAN)** exprimă surplusul de capital rezultat la încheierea duratei de viață a investiției (inclusiv valoarea reziduală).

VAN se calculează după formula:  $VAN = \sum CF_n \times 1/(1+k)^n + I_0$

Unde : k – rata de actualizare (costul mediu ponderat al capitalului investit).

n – număr de ani de implementare a investiției.

$CF_n$  – fluxul de numerar net.

$I_0$  – valoarea investiției

**Rata internă de rentabilitate (RIR)** este rata de actualizare a fluxurilor viitoare pentru care VAN este egală cu zero. Astfel spus, rata internă de rentabilitate este acea rată de actualizare pentru care valoarea actualizată a costurilor este egală cu valoarea actualizată a veniturilor, iar profiturile viitoare actualizate sunt zero.

RIR se calculează după formula:

$VAN = 0$  echivalent cu  $\sum CF_n / (1+RIR)^n + VR/(1+RIR)^n = I_0$

Unde: n – număr de ani de implementare a investiției.

$CF_n$  – fluxul de numerar net.

$I_0$  – valoarea investiției.

Raportul cost beneficiu este un indicator complementar al valorii actualizate nete. Acesta compară valoarea actuală a beneficiilor viitoare cu valoarea actuală a costurilor viitoare, incluzând valoarea investiției:



$$RCB = 1 + VAN/I0$$

Unde: VAN = valoarea netă actualizată

I0 = valoarea investiției.

Orizontul de timp este calculat în funcție de durata de viață utilă a proiectului.

În aceste condiții, orizontul de timp luat în considerare pentru analiza financiară este de 30 ani.

Nu este indicat a se face previziunea pe durata de funcționare mai mari de 30 de ani. În cazul acestor bunuri, la sfârșitul perioadei previzionate se adaugă valoarea reziduală.

Principalul scop al analizei financiare este acela de a construi proiecții financiare pentru a determina indicatorii de performanță, cei mai importanți fiind RIRF/C și VANF/C.

Metodologia folosită în analiza financiară este cea a fluxurilor de numerar actualizate. Aceasta presupune următoarele ipoteze generale:

- se vor lua în calcul numai intrările și ieșirile de numerar (amortizarea, rezervele și alți indicatori non-bănești sunt excluși din analiza).

- rata de actualizare pentru analiza financiară este de 5% în termeni reali (Conform ghidului pentru analiza cost beneficiu a proiectelor de investiții).

- fluxurile de numerar se vor determina în valoarea reală (prețuri constante – pentru o mai bună înțelegere a analizei).

Având în vedere că beneficiarul este de utilitate publică, și nu are TVA recuperabil, fluxurile financiare vor include și suma aferentă TVA.

Valoarea reziduală trebuie luată întotdeauna în considerare la calcularea ratei interne de rentabilitate a investiției. Aceasta reprezintă un flux de intrare, de aceea în tabelul de costuri este prevăzut cu minus. Valoarea reziduală a fost calculată luându-se în considerare valoarea de piață a capitalului fix, ca și când acesta ar fi vândut la sfârșitul orizontului de timp luat în considerare. În acest caz, valoarea reziduală la sfârșitul perioadei previzionate de 30 de ani, este considerată ca fiind aproximativ 65% din capitalul investit.

Analiza financiară va include următoarele subcapitole:

**A. Costuri totale de investiție și surse de finanțare.**

**B. Venituri și cheltuieli din exploatare.**

**C. Randamentul financiar asupra investiției – RIRF/C și VNAF/C.**

**D. Durabilitatea sau sustenabilitatea financiară.**

#### **A. Costurile totale de investiție și sursele de finanțare (LEI)**

Acestea sunt cuprinse în următorul tabel:

COSTURI INVESTIȚIE (FĂRĂ TVA)	6.621.296,90
TVA	1.390.472,35
TOTAL INVESTIȚIE	8.011.769,25
BUGET LOCAL	8.011.769,25

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

<b>TOTAL RESURSE</b>	<b>8.011.769,25</b>
----------------------	---------------------

## **B. Venituri și cheltuieli totale din exploatare**

### Venituri din exploatare

Așa cum s-a menționat, acest proiect este finanțat din fonduri proprii și este generator de venituri. Ca atare, veniturile din exploatarea investiției sunt constituite din închirierile modulelor care urmează a fi construite.

Cele 10 ansambluri destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare (înghetata, bauturi, produse handmade), vor fi închiriate cu un preț mediu de 40 lei/mp lunar, respectiv 1200 lei/lunar/ansamblu.

Cele 6 ansambluri destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului, vor fi închiriate cu un preț mediu de 12 lei/mp luna, respectiv 2400 lei/lunar/ansamblu.

Cele 4 ansambluri destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului, vor fi închiriate cu un preț mediu de 12 lei/mp luna, respectiv 3600 lei/lunar.

*Prețurile de închiriere pot diferi în funcție de perioadă (01.04-30.09 sezon sau 01.10-31.03 extrasezon) și de amplasare (investiția se dorește a fi construită în zona B a parcului, la nord de parc), de aceea valorile de mai sus vor fi considerate medii. De asemenea se va lua în calcul un grad de ocupare anual mediu de 90 % pentru Cele 10 ansambluri destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare și de 70 % pentru restul (având în vedere amplasarea în zona B a parcului).*

**Venituri total anuale estimate de 371.520 lei.**

Nr. Crt.	TIP ANSAMBLU	Preț Mediu/mp lunar (lei)	Venit lunar	Grad de ocupare / anual	Venit anual
1	10 ansambluri formate din modul comercial (Sc=15mp) și terasă (15mp)	40,00	12.000,00	90,00%	129.600,00
2	6 ansambluri formate din modul comercial (Sc=100mp) și terasă în suprafața totală de 100 mp	12,00	14.400,00	70,00%	120.960,00
3	4 ansambluri formate din modul comercial (Sc=150mp) și terasă în suprafața totală de 150 mp	12,00	14.400,00	70,00%	120.960,00
<b>TOTAL</b>			<b>371.520,00</b>		

### Cheltuieli din exploatare

Cheltuielile din exploatare au fost delimitate după următoarea structură: cheltuieli cu resursa umană, cheltuieli cu utilitățile (apă, canal, gaze, curent, salubritate), cheltuieli de întreținere, reparații curente, cheltuieli administrative și alte cheltuieli cu bunuri și servicii.

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

#### Cheltuieli din exploatare:

Nr. crt.	Indicator	Valoare (lei/an)
1.	Cheltuieli cu resursa umană	0
2.	Cheltuieli cu utilități	35.000
3.	Întreținere, reparații curente	25.000
4.	Cheltuieli administrative	5.000
5.	Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	32.500
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>		<b>97.500</b>

Având în vedere că investiția nu va genera locuri de muncă ulterior, cheltuielile cu personalul se consideră ca valoare 0 pe toată perioada de analiză de 15 de ani.

**Cheltuielile cu utilitățile în 2027 (după finalizarea investiției și darea în folosință) vor fi de 35.000 lei** (iluminat, apă, canal, salubritate). Vor fi luate în calcul cheltuieli efectuate strict de Administrația parcului pentru funcționarea investiției (inclusiv perioadele în care ansamblurile nu sunt închiriate), nu și cheltuielile cu utilitățile pe timpul închirierii efective, care vor fi suportate de chiriași).

Cheltuielile cu întreținerea, reparațiile curente vor fi în primul an de funcționare de **25.000 lei**. Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile curente vor rămâne constante în primii 10 ani de exploatare. Aceste cheltuieli vor fi mai mici la început, deoarece vorbim de investiție nouă, urmând ca din anul 11 de funcționare, odată cu uzura fizică mai accentuată, aceste cheltuieli să crească la **40.000 lei anual**.

Alte cheltuieli cu bunuri și servicii de **32.500 lei** vor rămâne constante pe toată perioada de estimare a analizei.

#### VENITURI SI CHELTUIELI

INDICATOR	ANI											
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cheltuieli cu personalul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu utilități	0	0	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Întreținere, reparații curente	0	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Cheltuieli administrative	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	0	0	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500
<b>Total costuri</b>	0	0	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>	<b>97.500</b>
Venituri din exploatare	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
<b>Total venituri</b>	0	0	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>
<b>Rezultat din exploatare</b>	0	0	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>



SC PETROCONS TRADING S.R.L.  
J29/343/2021;  
CUI 43697042;  
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA »  
Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »

INDICATOR	ANI				
	11	12	13	14	15
Cheltuieli cu personalul	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu utilități	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Intreținere, reparații curente	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Cheltuieli administrative	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500
<b>Total costuri</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>
Venituri din exploatare	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
<b>Total venituri</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>

**Tabelele conținând veniturile și cheltuielile din exploatare sunt prezente pe perioada de referință de 15 ani (anul 0 reprezentând perioada de realizare a investiției – an în care toate activitățile școlare și extrașcolare se vor desfășura doar în clădirea veche a școlii).**

În conformitate cu recomandările din "Ghidul pentru analiza cost beneficiu a proiectelor de investiții" punctual 2.4.5 "Adaptarea la inflație", efectul inflației sau mai degrabă creșterea general a indicelui prețurilor sau oscilațiile prețurilor relative, pot afecta calcularea rentabilității financiare a investiției. De aceea, utilizarea prețurilor curente este recomandată în general.

### **C. Randamentul financiar asupra investiției: RIRF și VANF/C**

Așa cum a fost menționat la ipotezele generale, rata de actualizare este de 5%. Valoarea netă actualizată indică valoarea actuală, la momentul 0, a implementării unui proiect ce va genera în viitor diverse fluxuri de venituri și cheltuieli. Formula de calcul este următoarea:

$$NPV = \sum CF_t / (1+k)^t + VR_n / (1+k)^t - I_0 \text{ unde}$$

$CF_t$  = cash flow-ul generat de proiect în anul „t” – diferența dintre veniturile și cheltuielile aferente.

$VR$  = valoarea reziduală a investiției în ultimul an al analizei.

$I_0$  = investiția necesară pentru implementarea proiectului

a) Valoarea actualizată netă financiară (VANF/C)

Avantajele indicatorului : este singurul indicator care are o valoare calculabilă, relevantă și corectă metodologic în orice situație care, invariabil, indică varianta optimă din perspectiva analizei cost beneficiu (evident, calitatea sa este dată de calitatea ipotezelor de lucru și a proiecțiilor financiare utilizate).

Dezavantajele indicatorului: acest indicator nu reflectă în nici un fel problematica distribuției beneficiilor și costurilor, elementele de calcul sunt dificil de estimat și de asemenea trebuie evitată contabilizarea dublă a costurilor sau a beneficiilor.

b) Rata internă de rentabilitate financiară RIRF/C

Dezavantajele indicatorului :

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

- ignoră scara proiectului și, în general, dacă este utilizată pentru analiza comparativă între diferitele scenarii ale unui proiect, tinde să favorizeze financiar proiectele de scară redusă.

- este, în funcție de situație, un indicator incorect sau imposibil de calculat (formula RIR/C poate genera rezultate multiple, și în consecință, inutilizabile dacă fluxurile de numerar își schimbă semnul mai mult decât o singură dată pe durata perioadei de referință – ceea ce este perfect fezabil în cazul proiectului de față).

- este, în ultima instanță, un indicator redundant față de VANF, neoferind, nici în cel mai fericit caz, nici o informație suplimentară față de VANF.

În conformitate cu tabelele anexate, valorile celor 3 indicatori sunt:

**RIRF/C = 1,29 % (RIRF/C < 5%)**

**VNAF/C = -2.511.108,94 lei (VNAF/C < 0)**

**B/C = 0.48 (B/C < 1)**

#### Interpretarea valorilor indicatorilor financiar calculați

Așa cum era de așteptat, la un proiect de infrastructură de utilitate publică, rata internă de rentabilitate este sub rata de actualizare de 5% (pentru lei) și valoarea actualizată netă raportată la investiție este negativă, ceea ce înseamnă că proiectul nu poate fi **realizat fără finanțarea din fonduri publice**.

De asemenea, raportul beneficiu – cost este subunitar, arătând faptul că investiția nu este rentabilă financiar dacă este făcută numai din fonduri proprii, iar ajutorul financiar a fost determinat corespunzător și nu sunt transferate către beneficiarul proiectului fonduri nejustificate.

Fluxul numerar cumulat, prezintă valori 0 pe fiecare an, ceea ce înseamnă că proiectul este dependent din punct de vedere financiar de alocarea anuală de la bugetul local.

**Concluzie:** Este un obiectiv care generează venituri, dar investiția are și o contribuție socială pozitivă netă pentru comunitatea locală și, în consecință, aceasta merită să fie finanțată din fonduri publice.

#### **D. Durabilitatea sau sustenabilitatea financiară**

Sustenabilitatea trebuie să demonstreze că proiectul, după implementarea investiției, își poate susține cheltuielile de exploatare generale. Este important de notat că, deși RIRF/C este mai mică decât rata de actualizare de 5% sau VNAF/C este negativă, totuși proiectul nu se poate afla în deficit de numerar.

Aceasta înseamnă practic că fluxul de numerar net și fluxul de numerar net cumulat este pozitiv pentru fiecare an de prognoza. Acest lucru reiese din anexa la analiza cost beneficiu.

SC PETROCONS TRADING S.R.L.  
J29/343/2021;  
CUI 43697042;  
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA »  
Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »

## SUSTENABILITATE

INDICATOR	ANI											
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total resurse financiare	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total venituri	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Total intrări	2.403.530,77	5.608.238,47	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Cheltuieli de funcționare totale	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Costuri totale cu investiția	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ieșiri	2.403.530,77	5.608.238,47	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020
Total flux numerar	0	0	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020
Flux de numerar total cumulat	0	0	274.020	548.040	822.060	1.096.080	1.370.100	1.644.120	1.918.140	2.192.160	2.466.180	2.740.200

INDICATOR	ANI				
	11	12	13	14	15
Total resurse financiare	0	0	0	0	0
Total venituri	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Total intrări	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Cheltuieli de funcționare totale	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
Costuri totale cu investiția	0	0	0	0	0
Total ieșiri	259.020	259.020	259.020	259.020	259.020
Total flux numerar	259.020	259.020	259.020	259.020	259.020
Flux de numerar total cumulat	0	259.020	518.040	777.060	1.036.080

### 4.7. ANALIZA ECONOMICA, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost beneficiu.

Nu este cazul – conform HG 28/2008 analiza economică este obligatorie numai în cazul investițiilor publice majore (investiție publică majoră-investiția publică al cărei cost total depășește echivalentul a 25 milioane euro pentru investițiile promovate în domeniul protecției mediului, sau echivalentul a 50 milioane euro pentru investițiile promovate în alte domenii).

Având în vedere că totuși vorbim despre un obiect de investiție care nu generează venituri, putem insista pe câteva beneficii economice și sociale pe care investiția nouă le aduce – creșterea calității vieții și a spațiului verde pe cap de locuitor.

### RATA INTERNA DE RENTABILITATE

INDICATOR	ANI											
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Total intrări	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Cheltuieli de funcționare totale	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Costuri totale cu investiția	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ieșiri	2.403.530,77	5.608.238,47	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Flux Numerar Net	-2403530,77	-5608238,47	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020



SC PETROCONS TRADING S.R.L.  
J29/343/2021;  
CUI 43697042;  
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A

PEISAGISTICA - PARC S.F.  
COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA »  
Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »

INDICATOR	ANI				
	11	12	13	14	15
Total venituri	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Total intrări	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Cheltuieli de funcționare totale	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
Costuri totale cu investiția	0	0	0	0	-5207650
Total ieșiri	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
Flux Numerar Net	259.020	259.020	259.020	259.020	5.579.170
RIRF / C	1,29%				
VNAF / C	-2511108,944				
Raportul beneficii / cost	0,48				

#### 4.8. ANALIZA DE SENZITIVITATE

Analiza de senzitivitate are ca obiect identificarea variabilelor critice care pot afecta performanța financiară a proiectului. Se va analiza modul în care variația acestora, în plus sau în minus (după caz), influențează indicatorii calculați în cadrul analizei financiare. Un proiect este sensibil din punct de vedere financiar dacă variația cu 1% (pozitivă sau negativă) a variabilelor critice afectează cu cel puțin 1% rata internă a rentabilității (RIRF/C) sau cu cel puțin 5% valoarea actualizată netă (VANF/C). În cazul de față, cele mai importante variabile economice sunt:

- valoarea investiției (I),
- veniturile totale (V),
- costurile totale (C).

1	Modificare valoare investiție (I)	+1%	0%	0%
2	Modificare venituri totale (V)	0%	-1%	0%
3	Modificare costuri totale (C)	0%	0%	+1%

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

	% în I	% în V	% în C
Valoarea actualizată netă (VANF/C), în lei	-2.511.108,94	-2.511.108,94	-2.511.108,94
VANF/C modificat, lei	-2.584.868,09	-2.546.086,27	-2.497.438,22
% modificare VAN	2,85 %	1,37 %	0,55 %
Rata de actualizare	5%	5%	5%

1. **Costurile de investiție** – creșterea costurilor de investiție cu 1% determină modificarea VANF/C cu 2,85 %. Conform interpretării de mai sus, costurile de investiție nu reprezintă o variabilă critică pentru rentabilitatea financiară a proiectului de investiții.

2. **Veniturile din exploatare** – scăderea veniturilor din exploatare cu 1% determină modificarea VANF/C 1,37 %, fapt ce arată ca veniturile din exploatare nu reprezintă o variabilă critică pentru rentabilitatea financiară a proiectului de investiții. În acest caz, fondurile de stat și locale alocate (din bugetul Comunei și fonduri

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

propriii) sunt esențiale pentru sustenabilitatea proiectului care nu este generator de venituri și depinde exclusiv de aceste fonduri, aspect care era de așteptat în acest caz.

3. **Cheltuielile din exploatare** – creșterea cheltuielilor din exploatare cu 1% determină modificarea VANF/C 0.55 %. Prin urmare, cheltuielile de exploatare nu pot fi considerate o variabilă critică pentru rentabilitatea financiară a proiectului de investiții, deoarece ele sunt acoperite din venituri proprii, care.

Concluzia este că proiectul are o sensibilitate scăzută la modificările veniturilor și cheltuielilor și investițiilor.

#### 4.9. ANALIZA DE RISCURI, MASURI DE PREVENIRE/DIMINUARE A RISCURILOR

Pentru o variație de 1% a fiecărui factor de influență, s-au obținut variațiile corespunzătoare ale VANF/C.

Așa cum se poate observa, prin modificarea variabilelor considerate critice cu 1%, au arătat că investiția poate fi ușor afectată de variațiile individuale ale veniturilor și cheltuielilor din exploatare. Acest lucru se datorează faptului că bugetul Școlii depinde exclusiv de fondurile publice alocate de Comuna.

Analiza de sensibilitate și analiza de risc au evidențiat în acest caz integritatea și stabilitatea modelului de analiză socio-economică.

Investiția este direct dependentă de elementele concrete care concură la realizarea lui, adică participanți (consultanți, ingineri, constructori, tehnologi, finanțatori, beneficiari, etc.) și de cadrul economic, juridic, politic și social de dezvoltare.

În același timp, fiecare proiect se derulează în "lumea organizației" care construiește sau achiziționează activul (denumit generic investiție), iar aceasta își desfășoară activitatea într-o economie și într-un mediu ambiant marcat de neprevăzut. În mediul economic și de afaceri actual, orice decizie de investiție este puternic marcată de modificările imprevizibile – uneori pozitive, dar de cele mai multe ori negative- ale factorilor de mediu. Aceste evoluții imprevizibile au stat în atenția specialiștilor în domeniu mai mult sub aspectul impactului lor negativ asupra rentabilității proiectului și au primit denumirea de risc al proiectului.

În perioada de implementare a proiectului, factorii de risc sunt determinați de caracteristicile tehnice ale proiectului, experiența și modul de lucru al echipei de execuție, parametrii exogeni (în principal macro-economici) ce pot afecta sumele necesare finanțării în aceasta etapă.

Principalele riscuri ce apar sunt:

- **riscul de depășire a costurilor**, risc ce apare în situația în care nu s-au specificat în contractul de execuție sau în bugetul investiției actualiză ale costurilor sau cheltuieli neprevăzute.
- **riscul de întârziere (depășire a duratei stabilite)** poate conduce, pe de o parte la creșterea nevoii de finanțare, iar pe de altă parte la întârzierea intrării în

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

exploatare cu efecte negative asupra respectării clauzelor față de furnizori și de clienți.

- **riscul de interfață** este generat de interconținerea dintre diferiți executanți care participă la realizarea proiectului și derivă din coordonarea executanților sau din incoerența între clauzelor diferitelor contracte de execuție.

- **riscul de subcontractanți** este asumat de titularul de contract când tratează lucrări în subantrepriză.

- **riscul de indexare a costurilor proiectului** apare în situația în care nu se prevăd în contract clauze ferme privind finalizarea proiectului la costurile prevăzute la momentul semnării, beneficiarul fiind nevoit să suporte modificările de preț.

Între metodele ce pot fi utilizate pentru prevenirea sau diminuarea efectelor unor astfel de riscuri, putem enumera:

- **Transferul riscului** către o parte ce poate prelua gestiunea acestuia, cum ar fi companiile de asigurări și firmele specializate în realizarea unor părți din proiect (outsourcing).
- **Diminuarea riscului** prin programarea corespunzătoare a activităților, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor în cazul apariției acestuia prin formarea de rezerve de costuri sau de timp.
- **Selectarea atentă a subcontractorilor** folosind informații din derularea unor contracte anterioare și negocierea atentă a contractelor.

SECTOR	RISURI	EVITARE / PREVENIRE / REDUCERE RISURI
POLITIC	- reorientarea politicii interne a României spre un model economic de tip închis; - reorientarea politicii spre un sistem administrativ centralizat.	- îmbunătățirea mediului legal și instituțional în România; - extinderea descentralizării în toate sectoarele de activitate; - stabilitatea politică internă.
PATRIMONIAL	- daune directe produse bunurilor din diverse cauze: incendiu, explozie, cutremur, inundație, intemperii atmosferice, furt, vandalism etc; - pierderi financiare indirecte din întreruperea activității (întrerupere cauzată de producerea riscurilor asigurate);	- asigurarea bunurilor (utilaje, instalații, materiale, materii prime) pentru riscuri precum incendiu, cutremur, furt etc; - găsirea unor soluții rapide de înlocuire a bunurilor care au suferit



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- avarii accidentale la echipamente și utilaje, precum și pierderi financiare indirecte, aferente întreruperii activității din astfel de cauze;</li> <li>- avarii la lucrările de construcție, instalare și punere în funcțiune.</li> </ul>	avarii astfel încât lucrările să poată continua.
FINANCIAR / ECONOMIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riscuri legate de piața financiară – fluctuații ale cursului valutar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în cazul creșterii cursului valutar la euro, iar finanțarea primită să fie în lei, acest lucru poate duce la imposibilitatea continuării lucrărilor;</li> <li>Poate fi evitată prin încheierea contractelor în lei cu antreprenorii.</li> <li>Pentru a face față fluctuațiilor frecvente de pe piața valutară se pot încheia contracte pe piața financiară a derivatelor.</li> </ul>
RELAȚII REGIONALE, EUROREGIONALE INTERNAȚIONALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- instabilitatea politică internațională;</li> <li>- accentuarea unor conflicte în zona noastră geografică;</li> <li>- apariția unor conflicte în interiorul comunității;</li> <li>- conflicte de interese între diferite centre economice din regiune;</li> <li>- conflicte de interese apărute între diferite nivele decizionale (local, județean, național).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- îmbunătățirea mediului legal și instituțional în România;</li> <li>- obținerea tuturor aprobărilor pentru derularea investiției înainte de începerea lucrărilor.</li> </ul>
RISCURI DE MEDIU ȘI CLIMĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riscurile climaterice sunt legate de existența unor precipitații abundente care ar putea întrerupe lucrările, cât și existența unor temperaturi scăzute care ar duce la îngheț și ar îngreuna executarea lucrărilor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în zonele cu riscuri naturale se vor autoriza numai construcțiile care au drept scop limitarea acestor riscuri, alte categorii de lucrări pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor</li> </ul>

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

		legale în vigoare; - urmărirea comportării și întreținerea lucrărilor de regularizare și desecare, precum și a celor de apărare împotriva inundațiilor; - îmbunătățirea planurilor de acțiune și intervenție în caz de calamități naturale.
--	--	---

Următorul tabel reprezintă un rezumat al celor mai importanți indicatori tehnici și de performanță care arată avantajele de mediu și sociale ale investiției:

Beneficiu	Înainte de implementarea investiției	După implementarea investiției
Conformitate cu directivele UE și legislația românească în vigoare	Nu	Da
Beneficii sociale	Spatii dezvoltate eterogen, cu aspect discutabil si scheme functionale deficitare, amplasate	Creșterea calității serviciilor la nivelul parcului, precum si cresterea ofertei prin diversificarea produselor disponibile.

## 5. SCENARIU/ OPTIUNE TEHNICO-ECONOMICA OPTIM RECOMANDATA

### 5.1. Comparatia scenariilor

Pentru realizarea lucrarilor care fac obiectul prezentului studiu de fezabilitate s-au avut in vedere urmatoarele scenarii:

Scenariu 1 – Modul 15mp + terasa 15mp – amplasat direct pe sol, cu structura din profile PVC armate;

– Modul 100mp + terasa 100mp – fundatie de beton armat, structura metalica + profile PVC armate.

– Modul 150mp + terasa 150mp – fundatie de beton armat, structura metalica + profile PVC armate.

Scenariu 2 – Modul 15mp + terasa 15mp – fundatie de beton armat, structura metalica + fatada cortina autoportanta

– Modul 100mp + terasa 100mp – fundatie de beton armat, structura beton+metal + fatada cortina autoportanta

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

– Modul 150mp + terasa 150mp – fundatie de beton armat, structura beton+metal + fatada cortina autoportanta

## 5.2. Selectarea si justificarea scenariului recomandat

Scenariul recomandat este Scenariu 1.

Principalul obiectiv urmărit de investiția propusă este îmbunătățirea condițiilor de viață și de petrecere a timpului liber prin reamenajarea parcului, asigurând astfel accesul la un spațiu ce respectă normele de siguranță, cu un aspect plăcut, dotat cu echipamente de ultimă generație

Obiectivele specifice ale acestei investiții sunt:

- Îmbunătățirea experienței vizitatorilor prin acces la diferite produse (apa si băuturi răcoritoare, gustări) fără a fi nevoie ca utilizatorii sa părăsească parcul.
- Creșterea nivelului de ocupare a parcului, in special in afara sezonului de vara
- Generarea de venituri suplimentare prin taxele aferente plătite de comercianți.
- e) Promovarea comerțului local (sprijin pentru afacerile mici, locale).
- f) Crearea de puncte sociale prin stârnirea interacțiunii între utilizatori.
- g) Sporirea siguranței. Modulele cu personal permanent descurajează comportamentele antisociale.

Conform unui studiu publicat recent de Fundația Soros, problemele sociale din România sunt stringente și necesită o abordare imediată. Aceste probleme sociale sunt mai frecvente în mediul rural, iar calitatea timpului liber este un factor important.

Spatiile comerciale propuse vor fi amplasate in zone de trafic pietonal ridicat, dar integrate in peisaj; acces facil din aleile principale si cu adaptare completa pentru persoanele cu mobilitate redusa.

## 5.3. Descrierea scenariului optim privind :

- a) obtinerea si amenajarea terenului ;

Zona studiata pe care se propune edificarea constructiei se afla in incinta Parcului Memorial « Constantin Stere » , in comuna Bucov, Jud. Prahova si face parte din administratia parcului.

- b) Asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului ;

- Alimentarea cu energie electrica (pentru toate modulele)
- Alimentarea cu apa potabila (pentru modul TIP B, modul TIP C)
- Canalizarea menajera (pentru modul TIP B, modul TIP C)
- Incalzirea constructiei (pentru toate modulele)
- Pentru colectarea si evacuarea gunoiului menajer va fi contractata societatea de salubritate care opereaza in aceasta zona.

- c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși;

Se propune construirea a 10 ansambluri formate din modul comercial (Sc=15mp) si terasa (15mp) destinate comercializării diverselor produse alimentare si nealimentare (inghetata, bauturi, produse handmade), a 6 ansambluri formate din modul comercial (Sc=100mp) si terasa in suprafata totala de 100 mp destinate comercializarii si servirii produselor alimentare preparate la fata locului, precum si a 4 ansambluri formate din modul comercial (Sc=150mp) si terasa in suprafata totala de 150 mp destinate comercializarii si servirii produselor alimentare preparate la fata locului.

Ansamblurile comerciale cu modulele de 15mp nu vor prezenta compartimentari.

Ansamblurile comerciale cu modulele de 100mp vor prezenta urmatoarea schema functionala:

	Denumire spatiu	Suprafata (mp)
1	Spatiu servire	41.20
2	Bucatarie	22.25
3	Depozit	5.15
4	Depozit	6.50
5	Hol	4.40
6	Vestiar	3.10
7	G.S.	2.50
8	Camera curatenie	1.65
9	Hol	1.95
10	G.S. femei	2.85
11	G.S. barbati	1.75
<b>TOTAL</b>		<b>93.30</b>

Ansamblurile comerciale cu modulele de 150mp vor prezenta urmatoarea schema functionala:

	Denumire spatiu	Suprafata (mp)
1	Spatiu servire	69.00
2	Bucatarie	30.80
3	Depozit	10.10
4	Hol	3.50
5	Vestiar	2.30
6	G.S.	2.10
7	Depozit	10.40
8	Hol	3.30
9	Hol	2.70
10	Camera curatenie	1.60
11	G.S. femei	2.50
12	G.S. barbati	2.50

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

<b>TOTAL</b>	<b>140.80</b>
--------------	---------------

#### **Varianta constructiva a investitiei – modul TIP A - 15 mp:**

- infrastructura: se amplaseaza direct pe sol
- suprastructura – profile PVC armate.
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)

#### **Varianta constructiva a investitiei – modul TIP B - 100 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
- suprastructura – structură metalică si profile PVC armate
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)

#### **Varianta constructiva a investitiei – modul TIP C - 150 mp:**

- infrastructura: fundatii de beton armat
- suprastructura – structură metalică si profile PVC armate
- acoperis – sarpanta structură metalică
- invelitoare – tablă
- inchideri din profile PVC armate (sticla si panel termoizolant)

Construcțiile se încadrează în categoria „D” de importanță redusă, conform HGR 766/1997, și în CLASA IV de importanță conform Codului de Proiectare Seismică P100-1/2013. Amplasamentul este caracterizat de o accelerație a terenului pentru proiectare de 0,35 g, o perioadă de colț de 1,60 sec.

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu  $S_{0k} = 2\text{kN/mp}$  conform -CR-1-1-3-2012.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu  $\text{pref} = 0,4 \text{ kPa}$  conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pamanturi necoezive cu  $p_{\text{conv}}=300\text{kPa}$ .

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

Conform STAS 6054-77, Zonarea dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet de 80-90 cm.

#### **Principalii indicatori tehnici–economici ai investiției**

1. Valoarea totală a investiției (INV): 6.621.296,90 lei fără TVA, din care construcții-montaj (C+M) : 5.334.600,00 lei, fără TVA.
2. **Eșalonarea investiției (INV/C+M), inclusiv TVA**
  - Anul I - 2.403.530,77 lei din care C+M: 1.613.716,50 lei;
  - Anul II - 5.608.238,47 lei din care C+M: 4.841.149,50 lei.
  - Durata de realizare (luni): 24 luni (6 luni proiectare și 18 luni execuția lucrărilor).

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

3. Alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția, după caz.

Indicatori calitativi

Din punct de vedere calitativ, proiectul este o măsură pozitivă datorită faptului că favorizează creșterea calității serviciilor sociale publice, prin creșterea gradului de siguranță a sănătății și serviciilor de care vor beneficia categoriile defavorizate, creștere care va fi obținută prin implementarea componentelor propuse în cadrul investiției.

d) Probe tehnologice si teste

Vor fi efectuate in timpul si dupa finalizarea lucrarilor de executie conform programului de control al calitatii, verificari si incercari.

**5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti obiectivului de investitii :**

a) *indicatori maximali, respectiv valoarea totala a obiectului de investitii exprimata in lei, cu TVA, respectiv, fara TVA, din care constructii-montaj(C+M), in conformitatea cu devizul general ;*

Valoarea totala a obiectivului de investitii este de 6,621,296.90 lei fără TVA, respectiv 8,011,769.25 cu TVA, din care construcții-montaj (C+M): 5,334,600.00 lei, fără TVA si 6,454,866.00 lei cu TVA.

b) *indicatori minimali, respectiv indicatori de performanta – elemente fizice/capacitati fizice care sa indice atingerea tintei obiectivului de investitii – si, dupa caz, calitativi, in conformitate cu standardele, normativele si reglementarile in vigoare*

MODUL TIP A		
Nr. Crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Modul comercial	12.70
Suprafata utila = 12.70 mp		
Suprafata terasa = 15.00 mp		
Suprafata construita = 150.00 mp		

MODUL TIP B		
Nr. Crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Spatiu servire	41.20
2	Bucatarie	22.25
3	Depozit	5.15
4	Depozit	6.50



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

5	Hol	4.40
6	Vestiar	3.10
7	G.S.	2.50
8	Camera curatenie	1.65
9	Hol	1.95
10	G.S. femei	2.85
11	G.S. barbati	1.75
Suprafata utila = 93.90 mp		
Suprafata terasa = 100.00 mp		
Suprafata construita = 100.00 mp		

MODUL TIP C		
Nr. Crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Spatiu servire	69.00
2	Bucatarie	30.80
3	Depozit	10.10
4	Hol	3.50
5	Vestiar	2.30
6	G.S.	2.10
7	Depozit	10.40
8	Hol	3.30
9	Hol	2.70
10	Camera curatenie	1.60
11	G.S. femei	2.50
12	G.S. barbati	2.50
Suprafata utila = 140.80 mp		
Suprafata terasa = 150.00 mp		
Suprafata terasa = 150.00 mp		

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

Tip indicator	Element vizat	Unitate de măsură	Valoare propusă	Standard/Normativ de referință
Indicator minimal	Modul comercial	nr. unități	20	Norme urbanism/local
Indicator de performanță	Iluminat public	% LED	100%	Normativ I7/2011
Indicator de performanță	Accesibilitate	% suprafață accesibilă	100%	Normativ NP 051-2012

*c) indicatori financiari, social-economici, de impact, de rezultat, stabiliți în funcție de specificul și tinta fiecărui obiectiv de investiții ;*

#### Indicatori financiari

Valoarea totală a obiectivului de investiții este de 6,621,296.90 lei fără TVA, respectiv 8,011,769.25 cu TVA, din care construcții-montaj (C+M): 5,334,600.00 lei, fără TVA și 6,454,866.00 lei cu TVA.

Din punct de vedere economic realizarea investiției poate fi o oportunitate valoroasă prin următoarele aspecte :

- clientela stabilă și diversificată – modulele comerciale vor oferi o gamă variată de produse , care vor completa funcțiunile parcului și vor menține utilizatorii în parc pentru o perioadă mai lungă de timp, ceea ce garantează o cerere stabilă pentru serviciile oferite;
- parteneriate și contracte – modulele reprezintă o sursă de venit atât pentru administrația parcului care va încasa taxe, cât și pentru investitori, și chiar pentru terți care pot beneficia de evenimente desfășurate în cadrul amenajărilor (targuri de produse tradiționale și handmade, expoziții, festivități) ;
- accesibilitatea la resurse - amplasarea unor spații cu oferta diversă asigură satisfacerea unei plaje largi de nevoi ale clienților.
- valoare educațională și Marketing – executia spațiilor poate fi o oportunitate pentru organizarea de evenimente de tip targuri de produse tradiționale (alimentare și produse ), expoziții de lucrări. Aceste activități sunt un vector de educație a comunității, dar și o ocazie de încurajare a micilor afaceri prin vânzarea produselor .

#### Indicatori socio-economici

- Număr estimat de locuri de muncă create direct: **30** (personal comercial + întreținere);
- Număr de vizitatori anual atrași: creștere de **15%** față de nivelul actual
- Grad de satisfacție al vizitatorilor (măsurat prin sondaje): **≥ 80% satisfacți**;

#### Indicatori de impact

Implementarea investiției creează cel puțin două tipuri de beneficii :

1.directe – sunt beneficiile de care se bucură atât administrația parcului cât și investitorii și comunitate. Închirierea spațiilor comerciale către antreprenori generează venituri directe pentru administrația parcului. Prin oferirea de servicii și produse vizitatorilor, micii întreprinzători încasează venituri, iar vizitatorii au acces direct la alimentație și băuturi ( cafenele, terase, standuri cu înghețată, suc, apă) sau

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

la diverse servicii (inchiriere biciclete, sau echipament sportiv). Un alt beneficiu direct este crearea locurilor de munca pentru membrii comunitatii.

2.indirecte – sunt acele beneficii care nu influenteaza direct utilizatorii, insa au un impact mai larg, prin oportunitatile de dezvoltare economica pe care le creeaza construirea modulelor sau amenajarea peiagistica, cum ar fi : cresterea calitatii vietii (locuitorii beneficiaza de un loc de recreere de inalta calitate, ceea ce creste simtul de apartenenta), interactiunea sociala (investitia, prin oferta de spatii noi reduce izolarea socială, favorizează interacțiunea între generații și întărește coeziunea socială). Un alt beneficiu este cel de securitate ; un parc activ și plin de oameni pe tot parcursul zilei (datorită și prezenței comerțului) este un parc mai sigur. Prezența constantă a cetățenilor descurajează delincvența, vandalismul și activitățile ilegale. Securitatea se asigură organic, nu doar prin intervenția poliției. Nu in ultimul rand, pentru autoritățile locale, un astfel de proiect reușit este un succes major de imagine, care demonstrează că administrația este conectată la nevoile cetățenilor și investește în calitatea vieții. Acest lucru poate crea un cerc virtuos de încredere și cooperare între cetățeni și autorități.

**Venituri total anuale estimate de 371.520 lei.**

Nr. Crt.	TIP ANSAMBLU	Preț Mediu/mp lunar (lei)	Venit lunar	Grad de ocupare / anual	Venit anual
1	10 ansambluri formate din modul comercial (Sc=15mp) si terasa (15mp)	40,00	12.000,00	90,00%	129.600,00
2	6 ansambluri formate din modul comercial (Sc=100mp) si terasa in suprafata totala de 100 mp	12,00	14.400,00	70,00%	120.960,00
3	4 ansambluri formate din modul comercial (Sc=150mp) si terasa in suprafata totala de 150 mp	12,00	14.400,00	70,00%	120.960,00
<b>TOTAL</b>			<b>371.520,00</b>		

*d) durata estimata de executie a obiectivului de investitii, eprimata in luni.*

**Durata totala de realizare a investitiei este de 24 luni calendaristice.**

**5.5. Prezentarea modului in care se asigura conformarea cu reglementarile specifice functiunii preconizate din punct de vedere al asigurarii tuturor cerintelor fundamentale aplicabile constructiei, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice**

Elaborarea studiului de fezabilitate a fost efectuata respectand urmatoarele acte legislative :



SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

1. Legea 242 din 23 iulie 2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
2. Legea 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare ;
3. Legea 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare ;
4. Norme metodologice din 12 octombrie 2009 pentru aplicarea legii 50 din 1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare ;
5. Ordonanta de Urgenta nr.164 din 19 noiembrie 2008 pentru modificarea si completarea Ordonatei de urgenta a guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului ;
6. Legea 184 din 12 aprilie 2001 privind organizarea si exercitarea profesie de arhitect ;
7. Hotararea nr.907/2016 privind etapele de elaborare si continut – cadru al documentatiilor tehnic –economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice

#### **5.6. Nominalizarea surselor de finantare a investitiei publice, ca urmare a analizei financiare si economice :**

Sursele de finantare a investitiei pot fi : fonduri proprii, credite bancare, alocatii de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contracte de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

### **6. URBANISM, ACORDURI SI AVIZE CONFORME**

#### **6.1. Certificatul de urbanism emis in vederea obtinerii autorizatiei de construire**

#### **6.2. Extras de carte funciara**

#### **6.3. Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, masuri de diminuare a impactului, masuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu in documentatia tehnico-economica**

#### **6.4. Avize conforme privind asigurarea utilitatilor ;**

#### **6.5.Studiu topografic, vizat de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ;**

#### **6.6. Avize, acorduri si studii specifice, dupa caz, in functie de specificul obiectivului de investitii si care pot conditiona solutiile tehnice.**

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

## **7. IMPLEMENTAREA INVESTITIEI**

### **7.1. Informatii despre entitatea responsabila cu implementarea investitiei**

Implementarea responsabila cu implementarea investitiei este comuna Bucov, judetul Prahova.

### **7.2. Strategia de implementare, cuprinzand: durata de implementare a obiectivului de investitii(in luni calendaristice), durata de executie, graficul de implementare a investitiei, esalonarea investitiei pe ani, resurse necesare**

Durata de implementare a obiectivului este de 24 de luni

Durata de executie este de 12 luni.

Graficul de implementare a investitiei cu esalonarea investitiei pe ani se prezinta astfel:

Nr. Crt.	DENUMIRE ETAPA DE REALIZARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII	ANUL I											
		Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12
1.	Lucrari achizitie servicii de proiectare - intocmire, avizare SF, DTAC, PT+CS+DDE, inclusiv verificarea proiectarii												
2.	Activitatea de realizare a investitiei de baza (Executie)												

Nr. Crt.	DENUMIRE ETAPA DE REALIZARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII	ANUL II											
		Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12
2.	Activitatea de realizare a investitiei de baza (Executie)												
3.	Receptia finala a lucrarilor												

### **7.3. Strategia de exploatare/operare si intretinere : etape, metode si resurse necesare**

Se va respecta si actualiza strategia de exproatare/operare si intretinere peisagistica și a modulelor comerciale în incinta parcului memorial « CONSTANTIN

SC PETROCONS TRADING S.R.L. J29/343/2021; CUI 43697042; Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A	PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, PARC CONSTANTIN STERE, JUD. PRAHOVA » Beneficiar - Administratia Parcului Memorial « Constantin Stere »
---	--

STERE » conform documentatiei prezentata de constructor si proiectant dupa finalizarea lucrarilor.

**7.4. Recomandari privind asigurarea capacitatii manageriale si institutionale –**  
Nu este cazul.

## **8. CONCLUZII SI RECOMANDARI**

Executia lucrarii va incepe dupa obtinerea autorizatiei de construire si e baza documentatiei tehnic-economice intocmita in faza P.T.+D.E.

In conformitate cu legislatia in vigoare, respectarea proiectului autorizat este obligatoriu si eventualele modificari se pot face doar cu avizul proiectantului de specialitate.

Beneficiarul si constructorul vor convoca proiectantul pentru trasarea amplasamentului inainte de inceperea lucrarilor.

In timpul executiei, lucrarile vor fi supravegheate si vor fi executate de personal calificat si se vor intocmi procese verbale de lucrari ascunse si de receptive conform programului de control pe santier si la faze determinante, acestea urmand a fi trasate la Cartea Tehnica a constructiei.

### **A. PIESE SCRISE**

1. Plan de amplasare in zona

2. Plan de situatie

3. Planuri generale, fatade si sectiuni caracteristice de arhitectura cotate, scheme de principiu pentru rezistenta si instalatii, volumetrii, scheme functionale, izometrice sau planuri specifice, după caz;

4. Planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz.

DATA

**Întocmit,**  
**Sef Proiect,**  
Arh. Monica Vasiloae Nowotny





# **ANALIZA COST BENEFICIU**

**Denumire Proiect**

**PEISAGISTICA - PARC S.F.**

**Beneficiar : COMUNA BUCOV, JUD. PRAHOVA**

## CUPRINS

1. Identificarea investiției și definirea obiectivelor, inclusiv specificarea perioadei de referință.
2. Analiza opțiunilor.
3. Analiza financiară.
4. Analiza economică (obligatorie doar în cazul investițiilor publice majore).
5. Analizate senzitivitate.
6. Analiza de risc.

Prin definiție, Analiza Cost - Beneficiu este un instrument analitic, utilizat pentru a estima (din punct de vedere al beneficiilor și costurilor) impactul socio-economic datorat implementării anumitor acțiuni și/sau proiecte. Impactul trebuie să fie evaluat în comparație cu obiective predeterminate, analiza realizându-se în mod uzual prin luarea în considerare a tuturor indivizilor afectați de acțiune, în mod direct sau indirect.

În general, ACB trebuie să stabilească dacă analiza se realizează adoptând o perspectivă locală, regională, națională, la nivelul UE sau globală. Nivelul de analiză potrivit trebuie determinat în relație cu mărimea și scopul proiectului, adică în relație cu grupul/zona în care proiectul are un impact relevant.

Analiza cost-beneficiu are ca scop determinarea rentabilității financiare și economice a proiectului de investiții, precum și sustenabilitatea sa. Investițiile pot fi productive și non productive. În viața reală se poate întâmpla ca un proiect să fie profitabil din punct de vedere financiar, dar nu și economic. În acest context proiectul nu ar servi societății și nu ar trebui finanțat. Pe de altă parte, sunt proiecte care nu sunt profitabile din punct de vedere financiar, dar profitabile din punct de vedere economic, ceea ce înseamnă că proiectul generează beneficii incrementale la nivelul societății. Acest tip de proiecte ar trebui să se bucure de o largă susținere și să beneficieze de finanțare nerambursabilă.

## **1. IDENTIFICAREA INVESTITIEI ȘI DEFINIREA OBIECTIVELOR, INCLUSIV SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINȚĂ**

Un prim pas în realizarea analizei este acela de identificare a contextului economic și social, precum și a nevoii de realizare a acestei investiții publice.

**Situația existentă din România** privind calitatea serviciilor publice sociale, privind spațiile verzi precum și a altor facilități de recreere și petrecere a timpului liber, în special în mediul rural impune în mod clar necesitatea dezvoltării infrastructurii, dar și a calității acestor servicii publice oferite.

La nivel internațional Organizația Mondială a Sănătății, recomandă o suprafață de 50 mp de spațiu verde pe cap de locuitor, pentru orice locuitor al planetei. La nivelul Uniunii Europene media este de cca. 26 mp/ locuitor, iar în România media ajunge la 18 mp/locuitor (potrivit Raportului pentru Sănătatea Mediului în România, anul 2020). Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică, în aria municipiilor și orașelor, suprafața spațiilor verzi (sub formă de parcuri, grădini publice, locuri de joacă pentru copii, terenuri ale bazelor și amenajărilor sportive) era la sfârșitul anului 2019, la nivel național, de 26.958 ha, cu 53 ha mai mult decât în anul precedent.

**Tabel IX.11 Evoluția suprafeței spațiilor verzi pe locuitor în mediul urban din România**

An	2015	2016	2017	2018	2019
Populația din mediul urban (locuitori)	10703051	10636418	10531819	10503470	10455361
Suprafața spații verzi (mp)	257 780 000	260 050 000	266 390 000	269050000	269580000
Indicator (mp/loc)	24,08	25,29	25,29	25,61	25,70

Sursa: <http://statistici.insse.ro> (Nu au fost identificate date pentru anul 2020)



Din păcate, situația în zona rurală este de parte de ținta de 26mp / locuitor spațiu verde.

Lipsa unor spații verzi precum și a altor facilități de recreere și petrecere a timpului liber, contribuie la accentuarea discrepantelor privind confortul locuirii dintre mediul rural și mediul urban, fac neatractivă localitatea și stimulează migrația populației către alte zone.

Situația deficitară la acest capitol prezintă pe termen lung și un grav impact negativ asupra stării de sănătate a populației Comunei BUCOV.

Direcțiile de dezvoltare nu au fost concentrate și către dezvoltarea elementelor ce contribuie la satisfacerea nevoilor de agrement și recreere pentru comunitate, cu efecte negative asupra vitalității localității. Astfel, se impun o serie de măsuri cu scopul de a îmbunătăți calitatea vieții prin amenajarea de spații care să încurajeze activitățile în aer liber, al reamenajării, protejării și gestionării durabile a spațiilor verzi existente și al creșterii standardelor de viață a locuitorilor

**Astfel s-a constatat necesitatea realizării investiției propuse pentru a crește calitatea serviciilor acordate și diversificarea lor pentru fluxul de vizitatori în creștere, deoarece municipiul Ploiești nu dispune de suficiente zone de agrement și o mare parte din populația acestuia, care dorește să desfășoare activități sportive și recreative în aer liber, caută alternative de petrecere a timpului liber în afara localității, respectiv parcul Bucov.**

**Valoarea totală estimată a investiției este de 8.011.769,25 lei (inclusiv TVA).**

#### **Definirea obiectivelor**

Principalul obiectiv urmărit de investiția propusă este îmbunătățirea condițiilor de viață și de petrecere a timpului liber prin reamenajarea parcului, asigurând astfel accesul la un spațiu ce respectă normele de siguranță, cu un aspect plăcut, dotat cu echipamente de ultimă generație

Obiectivele specifice ale acestei investiții sunt:

- Îmbunătățirea experienței vizitatorilor prin acces la diferite produse (apa și băuturi răcoritoare, gustări) fără a fi nevoie ca utilizatorii să părăsească parcul.
- Creșterea nivelului de ocupare a parcului, în special în afara sezonului de vară
- Generarea de venituri suplimentare prin taxele aferente plătite de comercianți.
- e) Promovarea comerțului local (sprijin pentru afacerile mici, locale).
- f) Crearea de puncte sociale prin stârnirea interacțiunii între utilizatori.
- g) Sporirea siguranței. Modulele cu personal permanent descurajează comportamentele antisociale.

Conform unui studiu publicat recent de Fundația Soros, problemele sociale din România sunt stringente și necesită o abordare imediată. Aceste probleme sociale sunt mai frecvente în mediul rural, iar calitatea timpului liber este un factor important.

**Perioada de referință:** în cazul investiției prezente, respectiv infrastructura de pregătire – Alte Servicii, orizontul de timp de referință recomandat, conform Ghidului de Implementare PNDL, respectiv Anexa 2 la Ordinul MDLPL Ordinul MDLD 863/2008, (*între timp abrogată*), era clar definită, recomandarea fiind de a se face pe o perioadă de 15 de ani, pentru a arăta impactul acesteia pe termen lung.

	Perioada de referință pe sector
Sector	Perioada de referință (ani)
Energie	15-25
Apa si mediu	30
Cai ferate	30
Porturi si aeroporturi	30
Drumuri	25-30
Industrie	10
Alte servicii	15

De asemenea, conform Conform "Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, for Cohesion Policy 2014 – 2020", sunt indicate perioadele de referință pe sector, după cum urmează:

**Table 2.1** European Commission's reference periods by sector

Sector	Reference period (years)
Railways	30
Roads	25-30
Ports and airports	25
Urban transport	25-30
Water supply/sanitation	30
Waste management	25-30
Energy	15-25
Broadband	15-20
Research and Innovation	15-25
Business infrastructure	10-15
Other sectors	10-15

Source: ANNEX I to Commission Delegated Regulation (EU) No 480/2014.

Ghidului CE, care permite manifestarea impactului pe termen mediu și lung al investiției este de 15 de ani. Aceasta reprezintă o perioadă sugerată de Ghidul CE, dar după caz pot fi utilizate alte perioade.

În aceste condiții, orizontul de timp luat în considerare pentru acest proiect este de 15 ani.

## **2. ANALIZA OPTIUNILOR**

Analiza opțiunilor se face având în vedere trei variante:

### **1. Varianta cu investiție 0 / Scenariul fără proiect - varianta „do Nothing”**

Această variantă presupune păstrarea situației actuale, prin nerealizarea niciunei investiții și păstrarea situației actuale a terenului neutilizat.

### **2. Varianta / Scenariul I cu investiție**

Se propune construirea a 10 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=15mp$ ) și terasă (15mp) destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare (înghetată, bauturi, produse handmade), a 6 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=100mp$ ) și terasă

în suprafața totală de 100 mp destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului, precum și a 4 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=150mp$ ) și terasa în suprafața totală de 150 mp destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului.

Modulele comerciale vor avea înălțimea maximă de 3,00 m respectiv 3.95 m.

### 3. Varianta / Scenariul II cu investiție

Se propune construirea a 10 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=15mp$ ) și terasa (15mp) destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare (înghețată, băuturi, produse handmade) și a 8 ansambluri formate din modul comercial ( $Sc=100mp$ ) și terasa în suprafață totală de 100 mp destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului.

Modulele comerciale vor avea înălțimea maximă de 3,00 m respectiv 3.95 m.

### SELECTAREA SCENARIULUI OPTIM

În urma analizelor multicriteriale folosite pentru compararea celor două scenarii propuse, se constată un plus de rentabilitate și eficiență **pentru scenariul I cu investiție**.

### 3. ANALIZA FINANCIARĂ

(inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost beneficiu).

Analiza financiară utilizează previziunile fluxului de numerar al proiectului pentru a calcula ratele randamentului, în special rata financiară internă a investiției ( $RIR/C$ ) și valoarea netă financiară actualizată a investiției ( $VANF/C$ ).

Analiza financiară prezintă informații asupra intrărilor și ieșirilor, prețurilor acestora și structura veniturilor și cheltuielilor de-a lungul întregului orizont de timp.

Analiza financiară presupune calculul următorilor indicatori:

**Valoarea actualizată netă (VAN)** exprimă surplusul de capital rezultat la încheierea duratei de viață a investiției (inclusiv valoarea reziduală).

VAN se calculează după formula:  $VAN = \sum CF_n \times 1/(1+k)^n + I_0$

Unde :  $k$  – rata de actualizare (costul mediu ponderat al capitalului investit).

$n$  – număr de ani de implementare a investiției.

$CF_n$  – fluxul de numerar net.

$I_0$  – valoarea investiției

**Rata internă de rentabilitate (RIR)** este rata de actualizare a fluxurilor viitoare pentru care VAN este egală cu zero. Astfel spus, rata internă de rentabilitate este acea rată de actualizare pentru care valoarea actualizată a costurilor este egală cu valoarea actualizată a veniturilor, iar profiturile viitoare actualizate sunt zero.

RIR se calculează după formula:

$VAN = 0$  echivalent cu  $\sum CF_n / (1+RIR)^n + VR/(1+RIR)^n = I_0$

Unde:  $n$  – număr de ani de implementare a investiției.

$CF_n$  – fluxul de numerar net.



$I_0$  – valoarea investiției.

Raportul cost beneficiu este un indicator complementar al valorii actualizate nete. Acesta compară valoarea actuală a beneficiilor viitoare cu valoarea actuală a costurilor viitoare, incluzând valoarea investiției:

$$RCB = 1 + VAN/I_0$$

Unde: VAN = valoarea netă actualizată

$I_0$  = valoarea investiției.

Orizontul de timp este calculat în funcție de durata de viață utilă a proiectului.

În aceste condiții, orizontul de timp luat în considerare pentru analiza financiară este de 30 ani.

Nu este indicat a se face previziunea pe durata de funcționare mai mari de 30 de ani. În cazul acestor bunuri, la sfârșitul perioadei previzionate se adaugă valoarea reziduală.

Principalul scop al analizei financiare este acela de a construi proiecții financiare pentru a determina indicatorii de performanță, cei mai importanți fiind RIRF/C și VANF/C.

Metodologia folosită în analiza financiară este cea a fluxurilor de numerar actualizate. Aceasta presupune următoarele ipoteze generale:

- se vor lua în calcul numai intrările și ieșirile de numerar (amortizarea, rezervele și alți indicatori non-bănești sunt excluși din analiza).

- rata de actualizare pentru analiza financiară este de 5% în termeni reali (Conform ghidului pentru analiza cost beneficiu a proiectelor de investiții).

- fluxurile de numerar se vor determina în valoarea reală (prețuri constante – pentru o mai bună înțelegere a analizei).

Având în vedere că beneficiarul este de utilitate publică, și nu are TVA recuperabil, fluxurile financiare vor include și suma aferentă TVA.

Valoarea reziduală trebuie luată întotdeauna în considerare la calcularea ratei interne de rentabilitate a investiției. Aceasta reprezintă un flux de intrare, de aceea în tabelul de costuri este prevăzut cu minus. Valoarea reziduală a fost calculată luându-se în considerare valoarea de piață a capitalului fix, ca și când acesta ar fi vândut la sfârșitul orizontului de timp luat în considerare. În acest caz, valoarea reziduală la sfârșitul perioadei previzionate de 30 de ani, este considerată ca fiind aproximativ 65% din capitalul investit.

Analiza financiară va include următoarele subcapitole:

- Costuri totale de investiție și surse de finanțare.
- Venituri și cheltuieli din exploatare.
- Randamentul financiar asupra investiției – RIRF/C și VNAF/C.
- Durabilitatea sau sustenabilitatea financiară.

#### **A. Costurile totale de investiție și sursele de finanțare (LEI)**

Acestea sunt cuprinse în următorul tabel:

COSTURI INVESTIȚIE (FĂRĂ TVA)	6.621.296,90
TVA	1.390.472,35
TOTAL INVESTIȚIE	8.011.769,25
BUGET LOCAL	8.011.769,25
<b>TOTAL RESURSE</b>	<b>8.011.769,25</b>

## B. Venituri și cheltuieli totale din exploatare

### Venituri din exploatare

Așa cum s-a menționat, acest proiect este finanțat din fonduri proprii și este generator de venituri. Ca atare, veniturile din exploatarea investiției sunt constituite din închirierile modulelor care urmează a fi construite.

Cele 10 ansambluri destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare (înghetată, bauturi, produse handmade), vor fi închiriate cu un preț mediu de 40 lei/mp lunar, respectiv 1200 lei/lunar/ansamblu.

Cele 6 ansambluri destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului, vor fi închiriate cu un preț mediu de 12 lei/mp luna, respectiv 2400 lei/lunar/ansamblu.

Cele 4 ansambluri destinate comercializării și servirii produselor alimentare preparate la fața locului, vor fi închiriate cu un preț mediu de 12 lei/mp luna, respectiv 3600 lei/lunar.

*Prețurile de închiriere pot diferi în funcție de perioadă (01.04-30.09 sezon sau 01.10-31.03 extrasezon) și de amplasare (investiția se dorește a fi construită în zona B a parcului, la nord de parc), de aceea valorile de mai sus vor fi considerate medii. De asemenea se va lua în calcul un grad de ocupare anual mediu de 90 % pentru Cele 10 ansambluri destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare și de 70 % pentru restul (având în vedere amplasarea în zona B a parcului).*

**Venituri totale anuale estimate de 371.520 lei.**

Nr. Crt.	TIP ANSAMBLU	Preț Mediu/mp lunar (lei)	Venit lunar	Grad de ocupare / anual	Venit anual
1	10 ansambluri formate din modul comercial (Sc=15mp) și terasă (15mp)	40,00	12.000,00	90,00%	129.600,00
2	6 ansambluri formate din modul comercial (Sc=100mp) și terasă în suprafața totală de 100 mp	12,00	14.400,00	70,00%	120.960,00
3	4 ansambluri formate din modul comercial (Sc=150mp) și terasă în suprafața totală de 150 mp	12,00	14.400,00	70,00%	120.960,00
<b>TOTAL</b>			<b>371.520,00</b>		

### Cheltuieli din exploatare

Cheltuielile din exploatare au fost delimitate după următoarea structură: cheltuieli cu resursa umană, cheltuieli cu utilitățile (apă, canal, gaze, curent, salubritate), cheltuieli de întreținere, reparații curente, cheltuieli administrative și alte cheltuieli cu bunuri și servicii.

#### Cheltuieli din exploatare:

Nr. crt.	Indicator	Valoare (lei/an)
1.	Cheltuieli cu resursa umană	0
2.	Cheltuieli cu utilități	35.000
3.	Întreținere, reparații curente	25.000
4.	Cheltuieli administrative	5.000

5.	Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	32.500
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>		<b>97.500</b>

Având în vedere că investiția nu va genera locuri de muncă ulterior, cheltuielile cu personalul se consideră ca valoare 0 pe toată perioada de analiză de 15 de ani.

**Cheltuielile cu utilitățile în 2027 (după finalizarea investiției și darea în folosință) vor fi de 35.000 lei** (iluminat, apă, canal, salubritate). Vor fi luate în calcul cheltuieli efectuate strict de Administrația parcului pentru funcționarea investiției (inclusiv perioadele în care ansamblurile nu sunt închiriate), nu și cheltuielile cu utilitățile pe timpul închirierii efective, care vor fi suportate de chiriași).

Cheltuielile cu întreținerea, reparațiile curente vor fi în primul an de funcționare de **25.000 lei**. Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile curente vor rămâne constante în primii 10 ani de exploatare. Aceste cheltuieli vor fi mai mici la început, deoarece vorbim de investiție nouă, urmând ca din anul 11 de funcționare, odată cu uzura fizică mai accentuată, aceste cheltuieli să crească la **40.000 lei anual**.

Alte cheltuieli cu bunuri și servicii de **32.500 lei** vor rămâne constante pe toată perioada de estimare a analizei.

**Tabelele conținând veniturile și cheltuielile din exploatare sunt prezente pe perioada de referință de 15 ani (anul 0 reprezentând perioada de realizare a investiției – an în care toate activitățile școlare și extrașcolare se vor desfășura doar în clădirea veche a școlii).**

În conformitate cu recomandările din “Ghidul pentru analiza cost-beneficiu a proiectelor de investiții” punctual 2.4.5 “Adaptarea la inflație”, efectul inflației sau mai degrabă creșterea generală a indicelui prețurilor sau oscilațiile prețurilor relative, pot afecta calcularea rentabilității financiare a investiției. De aceea, utilizarea prețurilor curente este recomandată în general.

### **C. Randamentul financiar asupra investiției: RIRF și VANF/C**

Așa cum a fost menționat la ipotezele generale, rata de actualizare este de 5%. Valoarea netă actualizată indică valoarea actuală, la momentul 0, a implementării unui proiect ce va genera în viitor diverse fluxuri de venituri și cheltuieli. Formula de calcul este următoarea:

$$NPV = \sum CF_t / (1+k)^t + VR_n / (1+k)^n - I_0 \text{ unde}$$

$CF_t$  = cash flow-ul generat de proiect în anul „t” – diferența dintre veniturile și cheltuielile aferente.

$VR$  = valoarea reziduală a investiției în ultimul an al analizei.

$I_0$  = investiția necesară pentru implementarea proiectului

#### **a) Valoarea actualizată netă financiară (VANF/C)**

Avantajele indicatorului : este singurul indicator care are o valoare calculabilă, relevantă și corectă metodologic în orice situație care, invariabil, indică varianta optimă din perspectiva analizei cost-beneficiu (evident, calitatea sa este dată de calitatea ipotezelor de lucru și a proiecțiilor financiare utilizate).

Dezavantajele indicatorului: acest indicator nu reflectă în nici un fel problematica distribuției beneficiilor și costurilor, elementele de calcul sunt dificil de estimat și de asemenea trebuie evitată contabilizarea dublă a costurilor sau a beneficiilor.

#### **b) Rata internă de rentabilitate financiară RIRF/C**

Dezavantajele indicatorului :

- ignoră scara proiectului și, în general, dacă este utilizată pentru analiza comparativă între diferitele scenarii ale unui proiect, tinde să favorizeze financiar proiectele de scară redusă.
- este, în funcție de situație, un indicator incorect sau imposibil de calculat (formula RIR poate genera rezultate multiple, și în consecință, inutilizabile dacă fluxurile de numerar își schimbă semnul mai mult decât o singură dată pe durata perioadei de referință – ceea ce este perfect fezabil în cazul proiectului de față).
- este, în ultima instanță, un indicator redundant față de VANF, neoferind, nici în cel mai fericit caz, nici o informație suplimentară față de VANF.

În conformitate cu tabelele anexate, valorile celor 3 indicatori sunt:

**RIRF/C = 1,29 % (RIRF/C < 5%)**

**VNAF/C = -2.511.108,94 lei (VNAF/C < 0)**

**B/C = 0.48 (B/C < 1)**

#### Interpretarea valorilor indicatorilor financiar calculați

Așa cum era de așteptat, la un proiect de infrastructură de utilitate publică, rata internă de rentabilitate este sub rata de actualizare de 5% (pentru lei) și valoarea actualizată netă raportată la investiție este negativă, ceea ce înseamnă că proiectul nu poate fi **realizat fără finanțarea din fonduri publice**.

De asemenea, raportul beneficiu – cost este subunitar, arătând faptul că investiția nu este rentabilă financiar dacă este făcută numai din fonduri proprii, iar ajutorul financiar a fost determinat corespunzător și nu sunt transferate către beneficiarul proiectului fonduri nejustificate.

Fluxul numerar cumulat, prezintă valori 0 pe fiecare an, ceea ce înseamnă că proiectul este dependent din punct de vedere financiar de alocarea anuală de la bugetul local.

**Concluzie:** Este un obiectiv care generează venituri, dar investiția are și o contribuție socială pozitivă netă pentru comunitatea locală și, în consecință, aceasta merită să fie finanțată din fonduri publice.

#### **D. Durabilitatea sau sustenabilitatea financiară**

Sustenabilitatea trebuie să demonstreze că proiectul, după implementarea investiției, își poate susține cheltuielile de exploatare generale. Este important de notat că, deși RIRF/C este mai mică decât rata de actualizare de 5% sau VNAF/C este negativă, totuși proiectul nu se poate afla în deficit de numerar.

Aceasta înseamnă practic că fluxul de numerar net și fluxul de numerar net cumulat este pozitiv pentru fiecare an de prognoza. Acest lucru reiese din anexa la analiza cost beneficiu.

#### **4. ANALIZA ECONOMICĂ**

(inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost beneficiu).

Nu este cazul – conform HG 28/2008 analiza economică este obligatorie numai în cazul investițiilor publice majore (investiție publică majoră-investiția publică al cărei cost total depășește echivalentul a 25 milioane euro pentru investițiile promovate în domeniul protecției mediului, sau echivalentul a 50 milioane euro pentru investițiile promovate în alte domenii).



Având în vedere că totuși vorbim despre un obiect de investiție care nu generează venituri, putem insista pe câteva beneficii economice și sociale pe care investiția nouă le aduce – creșterea calității vieții și a spațiului verde pe cap de locuitor.

## **5. ANALIZA SENZITIVITĂȚII**

Analiza de senzitivitate are ca obiect identificarea variabilelor critice care pot afecta performanța financiară a proiectului. Se va analiza modul în care variația acestora, în plus sau în minus (după caz), influențează indicatorii calculați în cadrul analizei financiare. Un proiect este sensibil din punct de vedere financiar dacă variația cu 1% (pozitivă sau negativă) a variabilelor critice afectează cu cel puțin 1% rata internă a rentabilității (RIRF/C) sau cu cel puțin 5% valoarea actualizată netă (VANF/C). În cazul de față, cele mai importante variabile economice sunt:

- valoarea investiției (I),
- veniturile totale (V),
- costurile totale (C).

1	Modificare valoare investiție (I)	+1%	0%	0%
2	Modificare venituri totale (V)	0%	-1%	0%
3	Modificare costuri totale (C)	0%	0%	+1%

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

	% în I	% în V	% în C
Valoarea actualizată netă (VANF/C), în lei	-2.511.108,94	-2.511.108,94	-2.511.108,94
VANF/C modificat, lei	-2.584.868,09	-2.546.086,27	-2.497.438,22
% modificare VAN	2,85 %	1,37 %	0,55 %
Rata de actualizare	5%	5%	5%

1. **Costurile de investiție** – creșterea costurilor de investiție cu 1% determină modificarea VANF/C cu 2,85 %. Conform interpretării de mai sus, costurile de investiție nu reprezintă o variabilă critică pentru rentabilitatea financiară a proiectului de investiții.

2. **Veniturile din exploatare** – scăderea veniturilor din exploatare cu 1% determină modificarea VANF/C 1,37 %, fapt ce arată ca veniturile din exploatare nu reprezintă o variabilă critică pentru rentabilitatea financiară a proiectului de investiții. În acest caz, fondurile de stat și locale alocate (din bugetul Comunei și fonduri proprii) sunt esențiale pentru sustenabilitatea proiectului care nu este generator de venituri și depinde exclusiv de aceste fonduri, aspect care era de așteptat în acest caz.

3. **Cheltuielile din exploatare** – creșterea cheltuielilor din exploatare cu 1% determină modificarea VANF/C 0.55 %. Prin urmare, cheltuielile de exploatare nu pot fi considerate o variabilă critică pentru rentabilitatea financiară a proiectului de investiții, deoarece ele sunt acoperite din venituri proprii, care.

Concluzia este că proiectul are o senzitivitate scăzută la modificările veniturilor și cheltuielilor și investițiilor.

## **6. ANALIZA DE RISC**

Pentru o variație de 1% a fiecărui factor de influență, s-au obținut variațiile corespunzătoare ale VANF/C.

Așa cum se poate observa, prin modificarea variabilelor considerate critice cu 1%, au arătat că investiția poate fi ușor afectată de variațiile individuale ale veniturilor și cheltuielilor din exploatare. Acest lucru se datorează faptului că bugetul Școlii depinde exclusiv de fondurile publice alocate de Comuna.

Analiza de senzitivitate și analiza de risc au evidențiat în acest caz integritatea și stabilitatea modelului de analiză socio-economică.

Investiția este direct dependentă de elementele concrete care concură la realizarea lui, adică participanți (consultanți, ingineri, constructori, tehnologi, finanțatori, beneficiari, etc.) și de cadrul economic, juridic, politic și social de dezvoltare.

În același timp, fiecare proiect se derulează în "lumea organizației" care construiește sau achiziționează activul (denumit generic investiție), iar aceasta își desfășoară activitatea într-o economie și într-un mediu ambiant marcat de neprevăzut. În mediul economic și de afaceri actual, orice decizie de investiție este puternic marcată de modificările imprevizibile – uneori pozitive, dar de cele mai multe ori negative- ale factorilor de mediu. Aceste evoluții imprevizibile au stat în atenția specialiștilor în domeniu mai mult sub aspectul impactului lor negativ asupra rentabilității proiectului și au primit denumirea de risc al proiectului.

În perioada de implementare a proiectului, factorii de risc sunt determinați de caracteristicile tehnice ale proiectului, experiența și modul de lucru al echipei de execuție, parametrii exogeni (în principal macro-economici) ce pot afecta sumele necesare finanțării în aceasta etapă.

### **Principalele riscuri ce apar sunt:**

- **riscul de depășire a costurilor**, risc ce apare în situația în care nu s-au specificat în contractul de execuție sau în bugetul investiției actualiză ale costurilor sau cheltuieli neprevăzute.

- **riscul de întârziere (depășire a duratei stabilite)** poate conduce, pe de o parte la creșterea nevoii de finanțare, iar pe de altă parte la întârzierea intrării în exploatare cu efecte negative asupra respectării clauzelor față de furnizori și de clienți.

- **riscul de interfață** este generat de intercon condiționarea dintre diferiți executanți care participă la realizarea proiectului și derivă din coordonarea executanților sau din incoerența între clauzelor diferitelor contracte de execuție.

- **riscul de subcontractanți** este asumat de titularul de contract când tratează lucrări în subantrepriză.

- **riscul de indexare a costurilor proiectului** apare în situația în care nu se prevăd în contract clauze ferme privind finalizarea proiectului la costurile prevăzute la momentul semnării, beneficiarul fiind nevoit să suporte modificările de preț.

Între metodele ce pot fi utilizate pentru prevenirea sau diminuarea efectelor unor astfel de riscuri, putem enumera:

- **Transferul riscului** către o parte ce poate prelua gestiunea acestuia, cum ar fi companiile de asigurări și firmele specializate în realizarea unor părți din proiect (outsourcing).

- **Diminuarea riscului** prin programarea corespunzătoare a activităților, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor în cazul apariției acestuia prin formarea de rezerve de costuri sau de timp.
- **Selectarea atentă a subcontractorilor** folosind informații din derularea unor contracte anterioare și negocierea atentă a contractelor.

SECTOR	RISURI	EVITARE / PREVENIRE / REDUCERE RISURI
POLITIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reorientarea politicii interne a României spre un model economic de tip închis;</li> <li>- reorientarea politicii spre un sistem administrativ centralizat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- îmbunătățirea mediului legal și instituțional în România;</li> <li>- extinderea descentralizării în toate sectoarele de activitate;</li> <li>- stabilitatea politică internă.</li> </ul>
PATRIMONIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- daune directe produse bunurilor din diverse cauze: incendiu, explozie, cutremur, inundație, intemperii atmosferice, furt, vandalism etc;</li> <li>- pierderi financiare indirecte din întreruperea activității (întrerupere cauzată de producerea riscurilor asigurate);</li> <li>- avarii accidentale la echipamente și utilaje, precum și pierderi financiare indirecte, aferente întreruperii activității din astfel de cauze;</li> <li>- avarii la lucrările de construcție, instalare și punere în funcțiune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- asigurarea bunurilor (utilaje, instalații, materiale, materii prime) pentru riscuri precum incendiu, cutremur, furt etc;</li> <li>- găsirea unor soluții rapide de înlocuire a bunurilor care au suferit avarii astfel încât lucrările să poată continua.</li> </ul>
FINANCIAR / ECONOMIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riscuri legate de piața financiară – fluctuații ale cursului valutar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în cazul creșterii cursului valutar la euro, iar finanțarea primită să fie în lei, acest lucru poate duce la imposibilitatea continuării lucrărilor; Poate fi evitată prin încheierea contractelor în lei cu antreprenorii. Pentru a face față fluctuațiilor frecvente de pe piața valutară se pot încheia contracte pe piața financiară a derivatelor.</li> </ul>

<p>RELAȚII REGIONALE, EUROREGIONALE INTERNAȚIONALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- instabilitatea politică internațională;</li> <li>- accentuarea unor conflicte în zona noastră geografică;</li> <li>- apariția unor conflicte în interiorul comunității;</li> <li>- conflicte de interese între diferite centre economice din regiune;</li> <li>- conflicte de interese apărute între diferite nivele decizionale (local, județean, național).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- îmbunătățirea mediului legal și instituțional în România;</li> <li>- obținerea tuturor aprobărilor pentru derularea investiției înainte de începerea lucrărilor.</li> </ul>
<p>RISCURI DE MEDIU ȘI CLIMĂ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riscurile climaterice sunt legate de existența unor precipitații abundente care ar putea întrerupe lucrările, cât și existența unor temperaturi scăzute care ar duce la îngheț și ar îngreuna executarea lucrărilor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în zonele cu riscuri naturale se vor autoriza numai construcțiile care au drept scop limitarea acestor riscuri, alte categorii de lucrări pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor legale în vigoare;</li> <li>- urmărirea comportării și întreținerea lucrărilor de regularizare și desecare, precum și a celor de apărare împotriva inundațiilor;</li> <li>- îmbunătățirea planurilor de acțiune și intervenție în caz de calamități naturale.</li> </ul>

### Sursele de finanțare a investiției

Investiția va fi realizată din fonduri proprii și bugetul local.

### Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

1. Număr de locuri create în faza de execuție : 0 locuri, (Execuția va fi externalizată către un terț care va asigura și forța de muncă necesară).
2. Număr de locuri de muncă noi create după implementarea investiției: 0.

### Principalii indicatori tehnici–economici ai investiției

1. Valoarea totală a investiției (INV): 6.621.296,90 lei fără TVA, din care construcții-montaj (C+M) : 5.334.600,00 lei, fără TVA.
2. Eșalonarea investiției (INV/C+M), inclusiv TVA
  - Anul I - 2.403.530,77 lei din care C+M: 1.613.716,50 lei;
  - Anul II - 5.608.238,47 lei din care C+M: 4.841.149,50 lei.
  - Durata de realizare (luni): 24 luni (6 luni proiectare și 18 luni execuția lucrărilor).



3. Alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția, după caz.

#### Indicatori calitativi

Din punct de vedere calitativ, proiectul este o măsură pozitivă datorită faptului că favorizează creșterea calității serviciilor sociale publice, prin creșterea gradului de siguranță a sănătății și serviciilor de care vor beneficia categoriile defavorizate, creștere care va fi obținută prin implementarea componentelor propuse în cadrul investiției.

#### **Avize și Acorduri de principiu**

1. Avizul beneficiarului investiției privind necesitatea și oportunitatea investiției.
2. Certificatul de urbanism.
3. Avize de principiu privind asigurarea utilităților (energie termică și electrică, gaz metan, apă-canal, telecomunicații, etc.).
4. Acordul de mediu.
5. Alte avize și acorduri de principiu specifice.

## VENITURI ȘI CHELTUIELI

INDICATOR	ANI											
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cheltuieli cu personalul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu utilități	0	0	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Întreținere, reparații curente	0	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Cheltuieli administrative	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	0	0	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500
Total costuri	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Venituri din exploatare	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Total venituri	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Rezultat din exploatare	0	0	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020	274.020

INDICATOR	ANI				
	11	12	13	14	15
Cheltuieli cu personalul	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu utilități	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Întreținere, reparații curente	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Cheltuieli administrative	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500
<b>Total costuri</b>	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
Venituri din exploatare	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
<b>Total venituri</b>	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
<b>Rezultat din exploatare</b>	259.020	259.020	259.020	259.020	259.020

# SUSTENABILITATE

INDICATOR	ANI											
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total resurse financiare	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total venituri	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
<b>Total intrări</b>	<b>2.403.530,77</b>	<b>5.608.238,47</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>
Cheltuieli de funcționare totale	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Costuri totale cu investiția	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total ieșiri</b>	<b>2.403.530,77</b>	<b>5.608.238,47</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>
<b>Total flux numerar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>	<b>274.020</b>
<b>Flux de numerar total cumulat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>274.020</b>	<b>548.040</b>	<b>822.060</b>	<b>1.096.080</b>	<b>1.370.100</b>	<b>1.644.120</b>	<b>1.918.140</b>	<b>2.192.160</b>	<b>2.466.180</b>	<b>2.740.200</b>

INDICATOR	ANI				
	11	12	13	14	15
Total resurse financiare	0	0	0	0	0
Total venituri	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
<b>Total intrări</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>
Cheltuieli de funcționare totale	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
Costuri totale cu investiția	0	0	0	0	0
<b>Total ieșiri</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>
<b>Total flux numerar</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>
<b>Flux de numerar total cumulat</b>	<b>0</b>	<b>259.020</b>	<b>518.040</b>	<b>777.060</b>	<b>1.036.080</b>

# RATA INTERNA DE RENTABILITATE

INDICATOR	ANI											
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Total intrări	0	0	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
Cheltuieli de funcționare totale	0	0	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Costuri totale cu investiția	2.403.530,77	5.608.238,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ieșiri	2.403.530,77	5.608.238,47	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
Flux Numerar Net	-2403530,77	-5608238,47	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020	274020

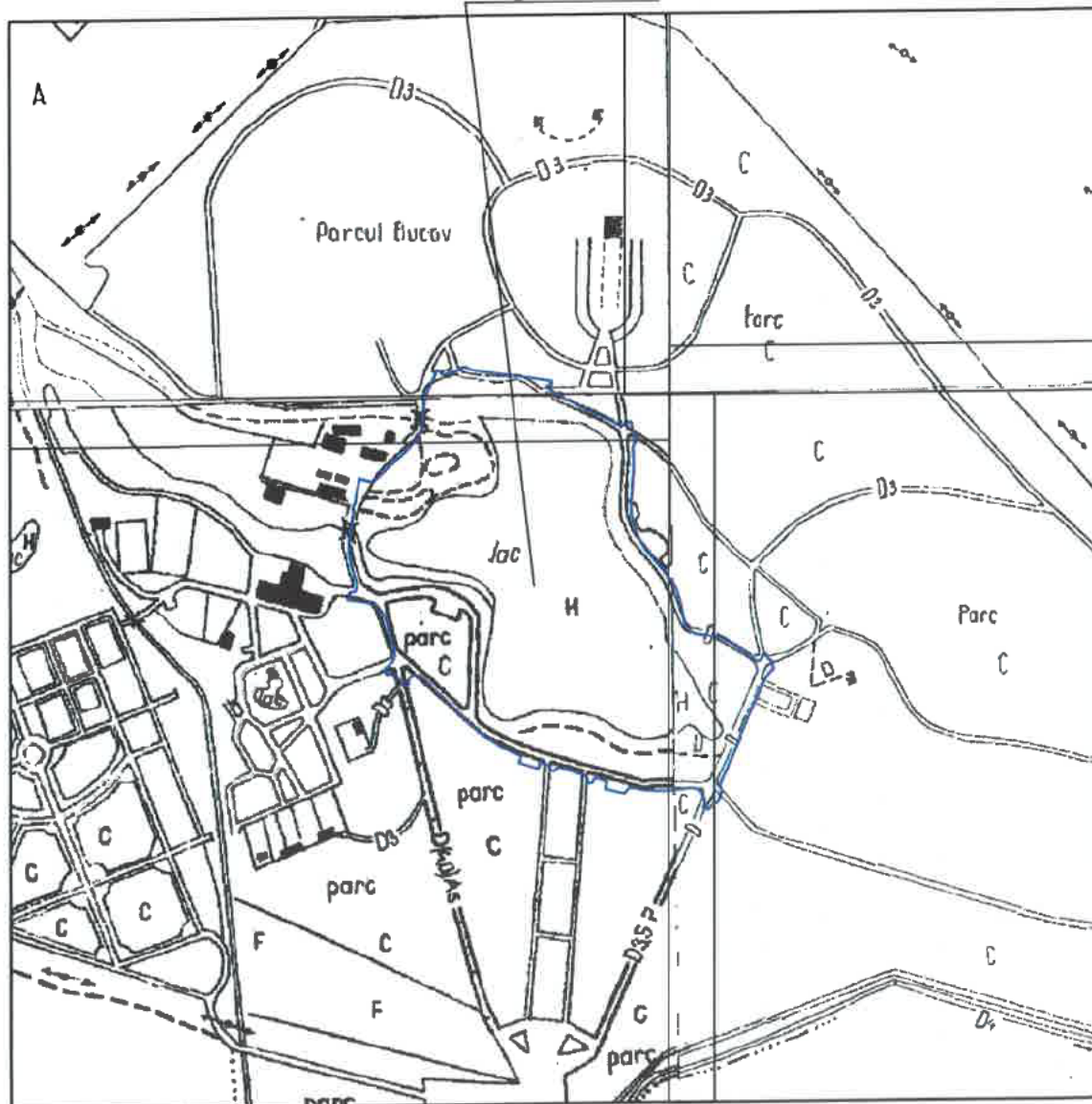
INDICATOR	ANI				
	11	12	13	14	15
Total venituri	371.520	371.520	371.520	371.520	371.520
<b>Total intrări</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>	<b>371.520</b>
Cheltuieli de funcționare totale	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
Costuri totale cu investiția	0	0	0	0	-5207650
<b>Total ieșiri</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>	<b>112.500</b>
<b>Flux Numerar Net</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>259.020</b>	<b>5.579.170</b>
<b>RIRF / C</b>	<b>1,29%</b>				
<b>VNAF / C</b>	<b>-2511108,944</b>				
<b>Raportul beneficii / cost</b>	<b>0,48</b>				

ec. DRAGOMIR GENOVEVA



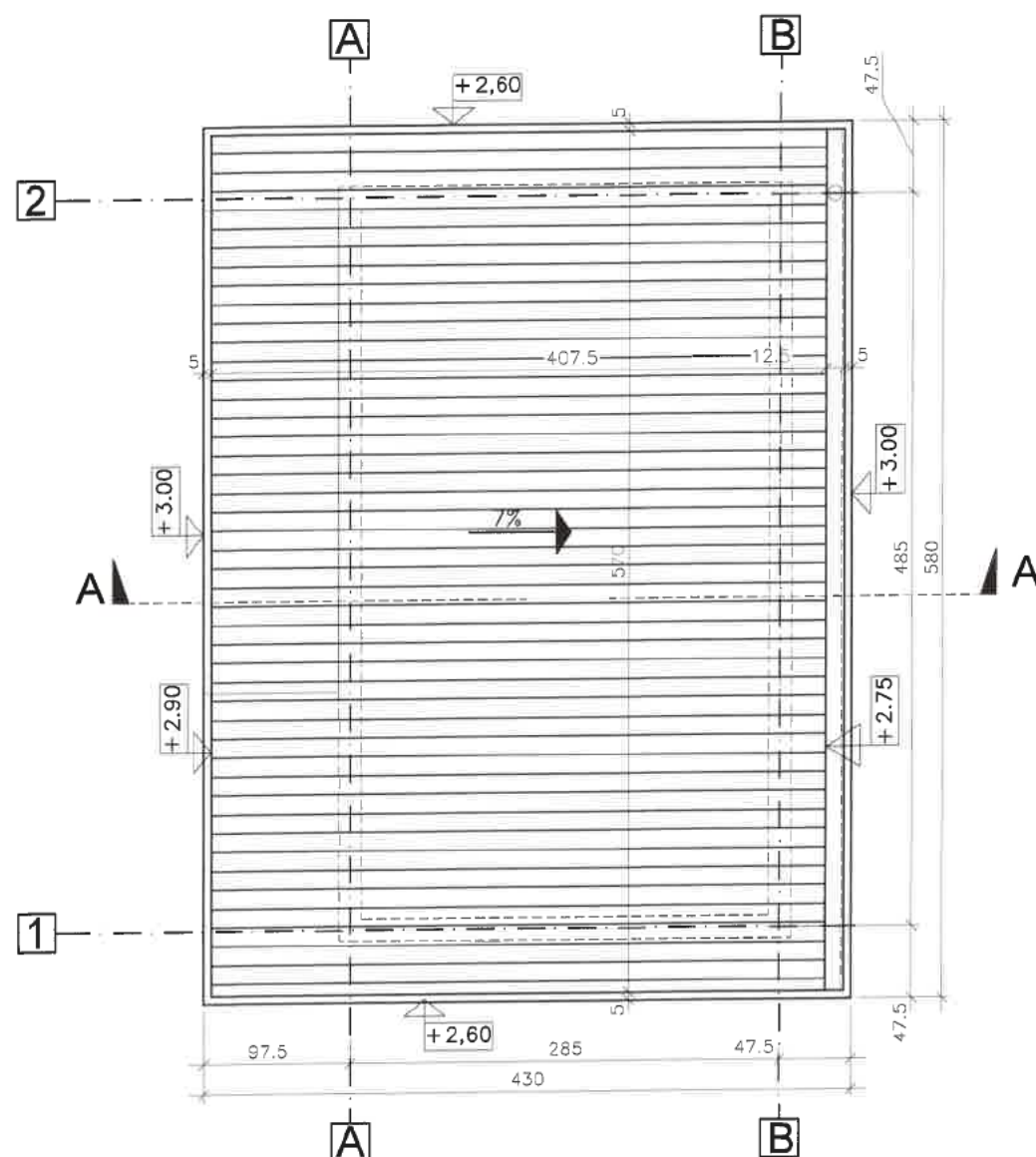
# Plan de încadrare în zonă Scara 1: 5000

## Amplasament

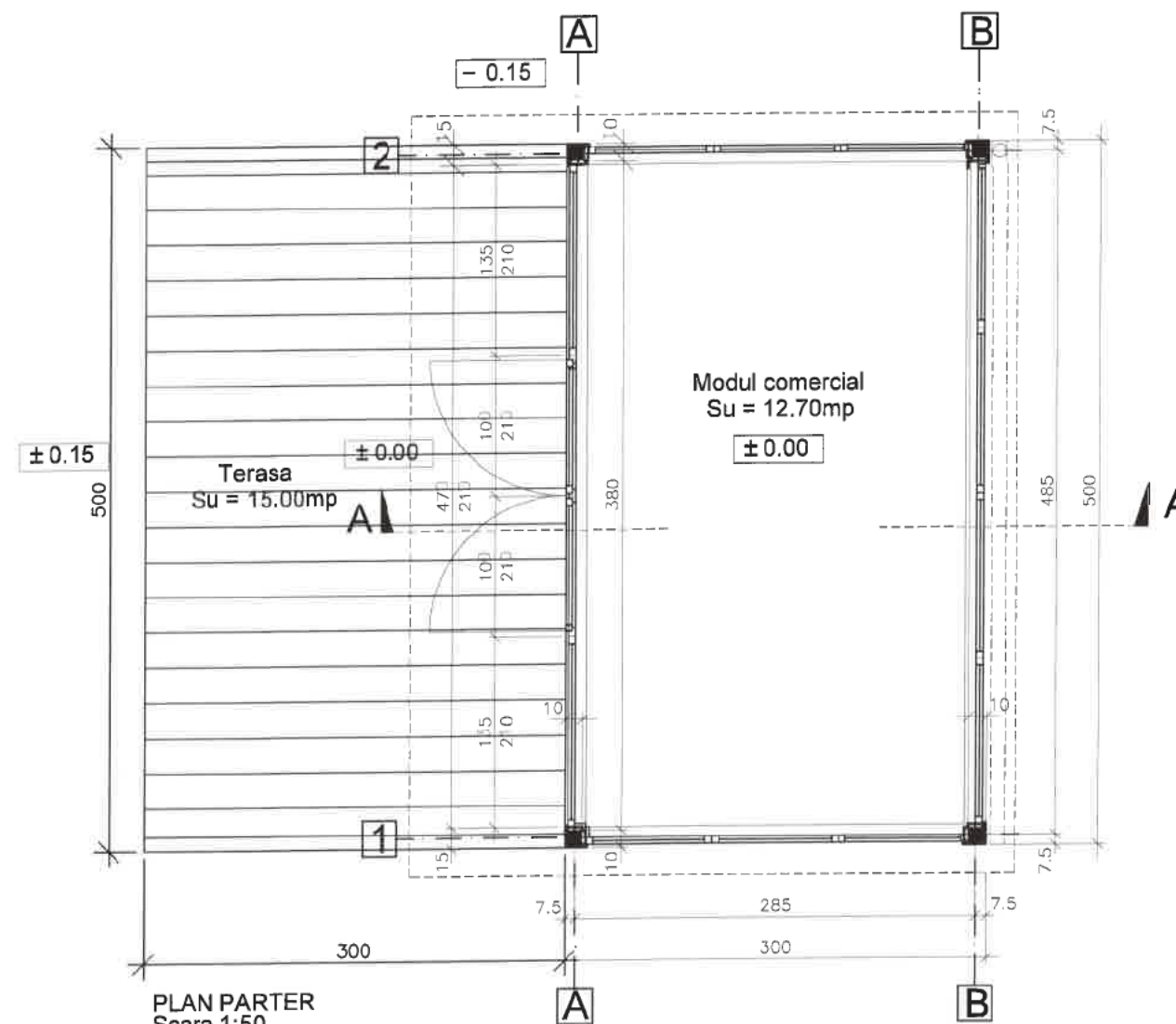


Com. Bucov, PARC CONSTANTIN STERE, Jud. Prahova

<b>SC PETROCONS TRADING SRL</b> Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 43697042; Nr inmatriculare J29/343/2021		Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"	Proiect nr.: 22/2025
Calitate: Nume Titlu profesional Director: Costache Ion Sef proiect: Proiectat: Arh. Monica V. NOWOTNY Decorat:		Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA	FAZA: S.F.
Semnatura: Monica V. NOWOTNY VASIOAE NOWOTNY Arhitect		Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA	Scara: 1/ 5000
PLAN DE INCADRARE IN ZONA			Data: 08.2025
			Plansa: A 01



PLAN INVELITOARE  
Scara 1:50



PLAN PARTER  
Scara 1:50

Su MODUL TIP A = 12.70 mp  
Sc MODUL TIP A = 15.00 mp  
Scd MODUL TIP A = 15.00 mp  
S TERASA AFERENTA MODUL TIP A = 15.00 mp

Risc de incendiu: mic  
Grad de rezistenta la foc: II  
Categoria de importanta: D  
Clasa de importanta: IV

#### FINISAJE EXTERIOARE:

- tamplarie PVC cu geam triplu izolan, imitatie de stejar;
- tamplarie PVC cu panel, imitatie de stejar;
- atic in consola mascat cu panel decorativ din tabla 0,5 mm grosime vopsita in camp electrostatic , prevazut cu reclama luminoasa pe cel putin 1 din 4 laturi;

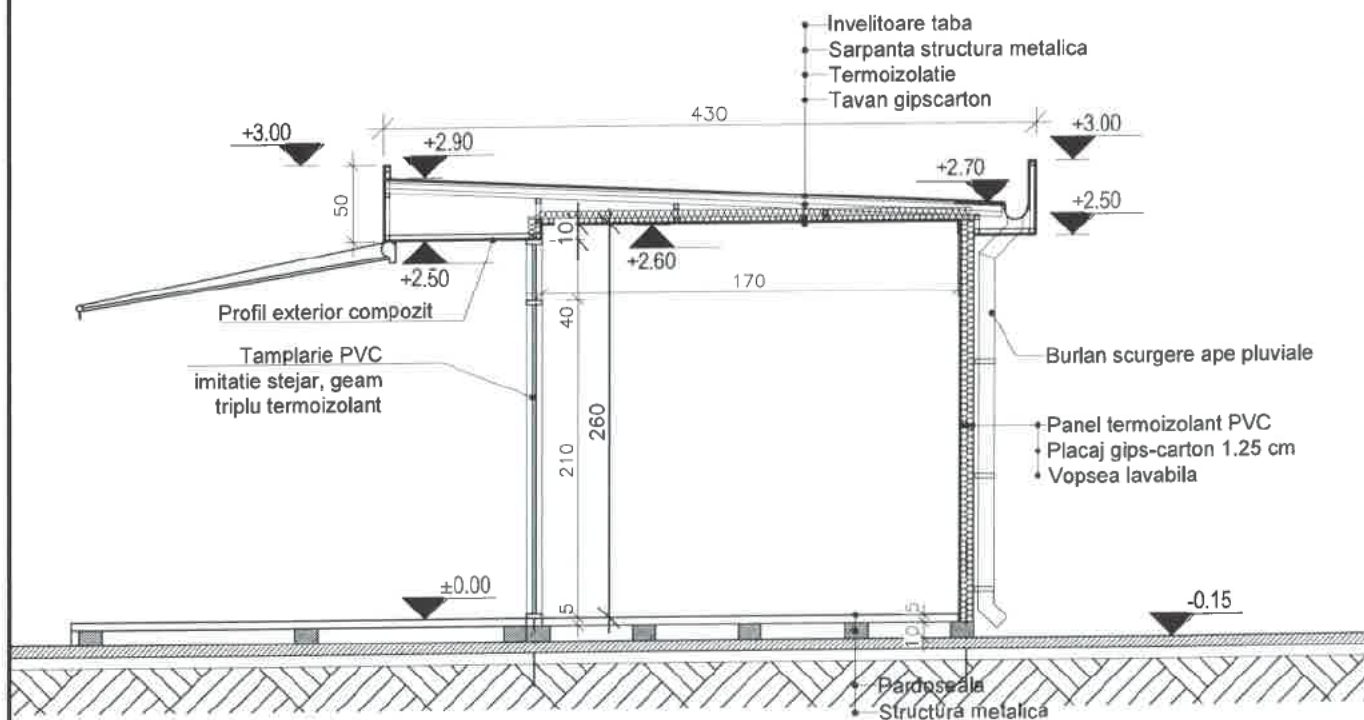
#### FINISAJE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsa epoxidica, etc.
- pereti si tavane vopsitorii lavabile si/ sau placari decorative, etc.;

#### STRUCTURA:

- se va monta direct pe sol / dale existente (structura metalica);
- profile PVC armate;
- sarpanta metal;
- invelitoare tabla 0,5 mm grosime, vopsita in camp electrostatic;

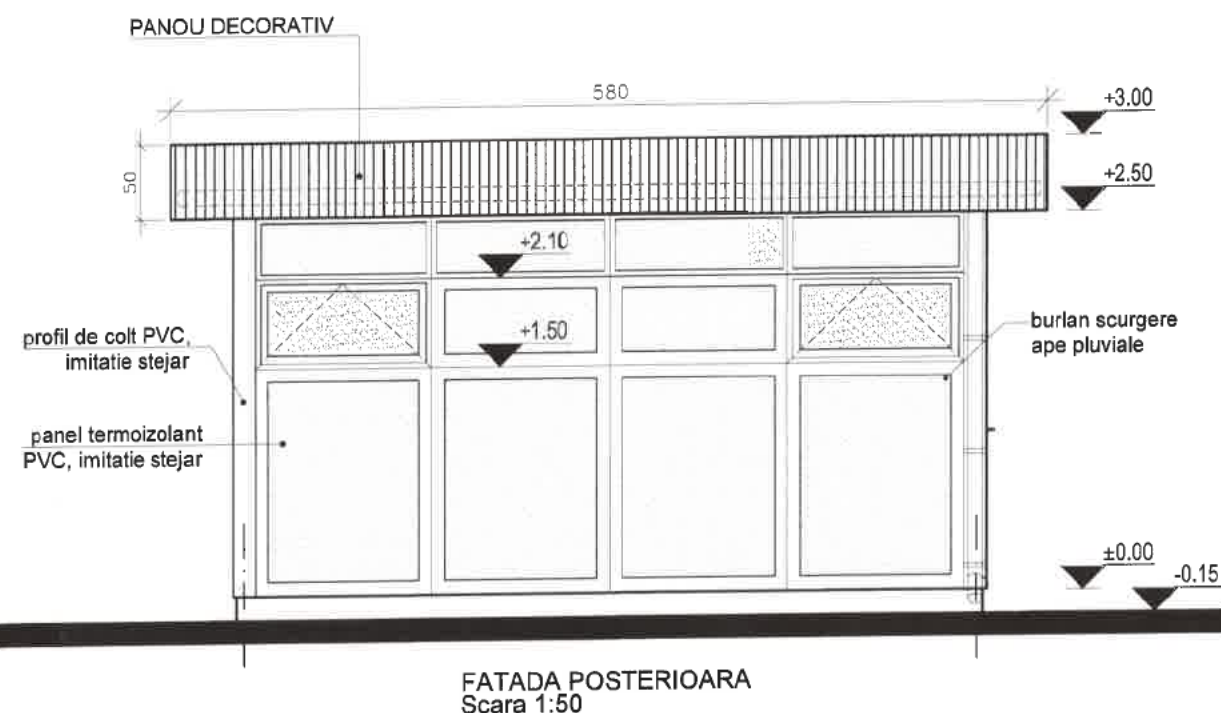
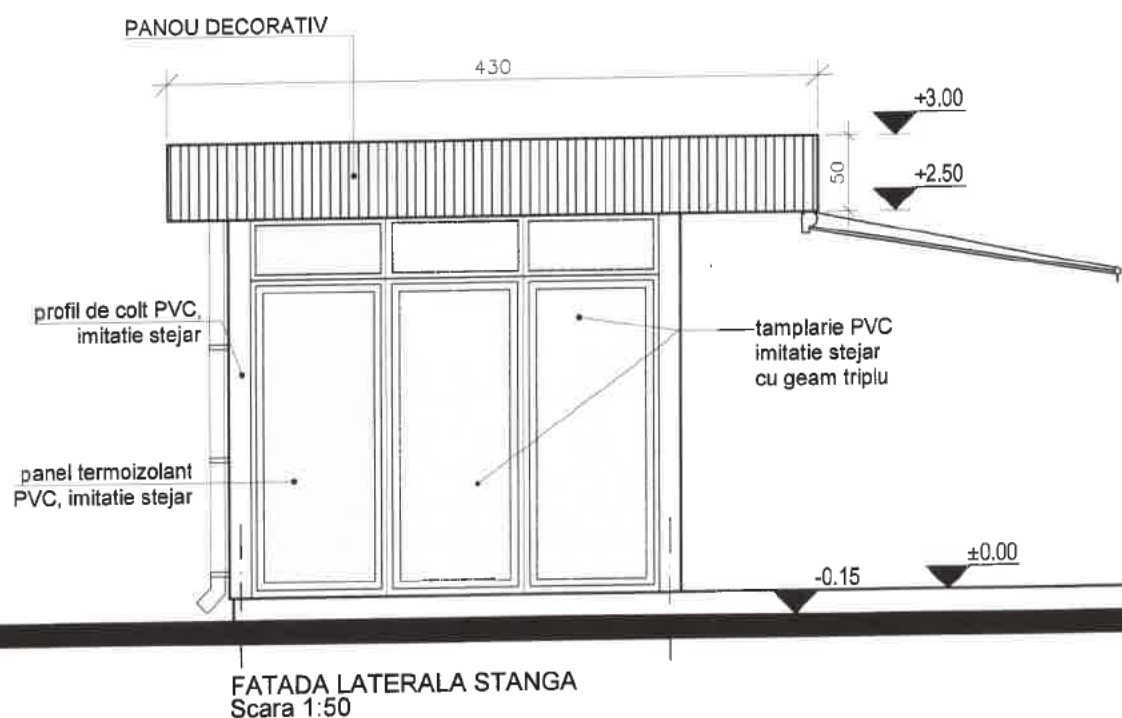
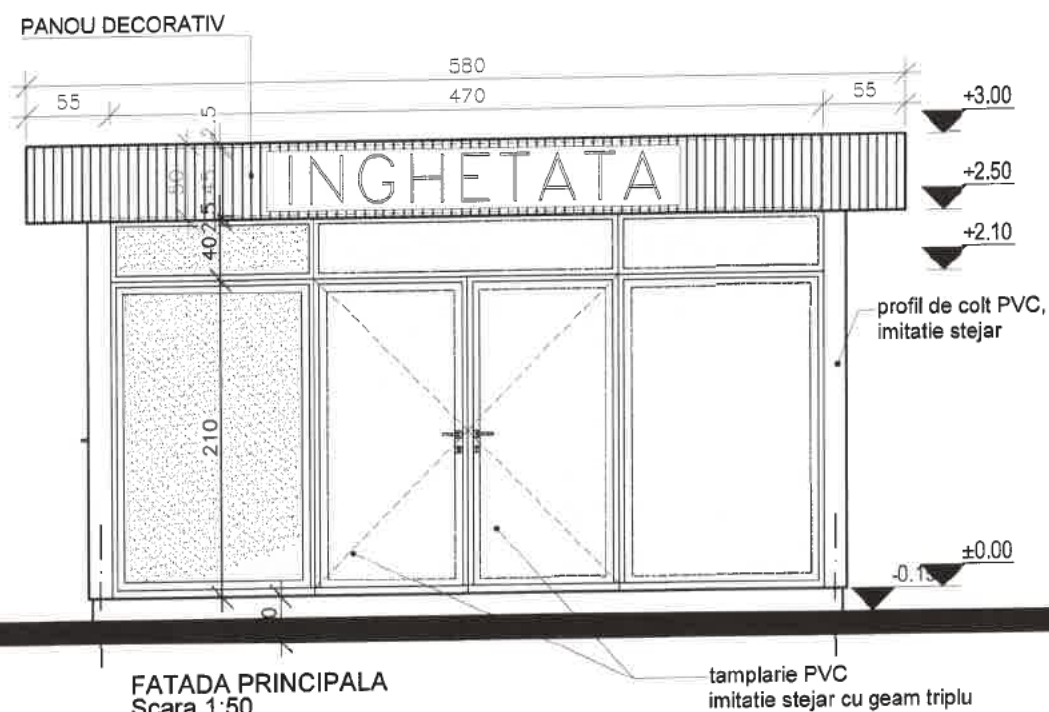
Verificator/	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. data
Expert	S.C.			
<b>SC PETROCONS TRADING SRL</b> Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 43697042; Nr inmatriculare J29/343/2021				<b>Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"</b> Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA
Calitate:	Nume / Titlu profesional	Semnatura		Proiect nr: 22/2025
Director:	Costache Ion			FAZA: S.F.
Sef proiect:				Scara: 1/ 50
Proiectat:	Arh. Monica V. NOWOTNY			Data: 2025
Desenat:				Plansa: A 03
<b>Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA</b> <b>MODUL TIP A : PLAN PARTER</b> <b>MODUL TIP A : PLAN INVELITOARE</b>				



SECTIUNE A-A  
Scara 1:50

	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. data
Verificator/				
Expert				
<b>SC PETROCONS TRADING SRL</b> Paulesti Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 43697042; Nr inmatriculare J29/343/2021				Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE" Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA
Calitate:	Nume / Titlu profesional	Semnatura		Proiect nr: 22/2025
Director:	Costache Ion			FAZA: S.F.
Sef proiect:				Scara: 1/ 50
Proiectat:	Arh. Monica V. NOWOTNY			Data: 2025
				Plansa: A 04





Risc de incendiu: mic  
Grad de rezistenta la foc: II  
Categoria de importanta: D  
Clasa de importanta: IV

#### FINISAJE EXTERIOARE:

- tamplarie PVC cu geam triplu izolat, imitatie de stejar;
- atic in consola mascat cu tabla 0,5 mm grosime vopsita in camp electrostatic, prevazut cu reclama luminoasa pe cel putin 1 din 4 laturi;

#### FINISAJE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsa epoxidica, etc.
- pereti si tavane vopsitorii lavabile si/ sau placari decorative, etc.;

#### STRUCTURA:

- se va monta direct pe sol / dale existente (structura metalica);
- profile PVC armate;
- sarpanta metal;
- invelitoare tabla 0,5 mm grosime, vopsita in camp electrostatic;

Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. data
Verificator/			
Expert			
<b>SCIPETROCONS TRADING SRL</b> Paulesi, Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 43697042 Nr inmatriculare J29/343/2021			
Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"			Proiect nr: 22/2025
Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA			FAZA: S.F.
Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA			Scara: 1/ 50
Calitate:	Nume / Titlu profesional	Semnatura	Data
Director:	Costache Ion		08.2025
Sef proiect:			
Proiectat:	Arh. Monica V. NOWOTNY		
Desenat:			
MODUL TIP A : FATADE			Plansa: A 05



H/745/21.11.2025

## REFERAT DE APROBARE

### **La proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiție „Peisagistică parc”**

Administrația Parcului Memorial “Constantin Stere” Ploiești reprezintă un punct de atracție pentru locuitorii Municipiului Ploiești și cei din localitățile învecinate, fiind vizitat anual de un număr de aproximativ 250 000 de persoane care sunt în căutarea unui loc de relaxare și de divertisment.

Parcul Memorial „Constantin Stere” Ploiești deține un potențial imens de dezvoltare din punct de vedere economic și turistic. Parcul are o poziționare avantajoasă fiind mărginit de DN 1B, drumul național care leagă Municipiul Ploiești de Municipiul Buzău. Totodată parcul dispune de spații adecvate de agrement (teren sportiv, locuri de joacă, lac natural în care se poate pescui), teatru de vară în aer liber, Grădina zoologică și oferă posibilitatea unor plimbări de agrement. Toate aceste obiective integrate în parc constituie un potențial real de dezvoltare economico-socială în zona menționată.

Principalul obiectiv urmărit de investiția „Peisagistică parc” este îmbunătățirea condițiilor de viață și de petrecere a timpului liber prin reamenajarea parcului, asigurând astfel accesul la un spațiu ce respectă normele de siguranță, cu un aspect plăcut dotat cu echipamente de ultimă generație.

Scopul realizării acestei investiții este ca pe un termen scurt și mediu să contribuie la îndeplinirea următoarelor obiective: dezvoltarea durabilă a localității, îmbunătățirea calității mediului înconjurător, scăderea gradului de poluare a aerului, reducerea volumului de praf, creșterea calității vieții și bunăstării locuitorilor, încurajarea activităților în aer liber, îmbunătățirea accesibilității și mobilității populației, bunurilor și serviciilor, care va stimula o dezvoltare economică durabilă, adoptarea de soluții care să permită accesibilitatea în zona și pentru persoane de dizabilități, valorificarea potențialului identificat în zona, creșterea gradului de satisfacție a cetățenilor și a încrederii acestora în administrația publică locală.

Având în vedere raportul de specialitate al Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” Ploiești în conformitate cu prevederile art. 44 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, propun spre aprobare indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiție „Peisagistică parc”.

**Primar**

**Polițeanu Mihai Laurențiu**

