

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

-PROIECT-

Nr. ____/____

K2-175/24.07.2025

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”

Având în vedere Referatul nr. 17574/22.07.2025 de Aprobare al Primarului Sectorului 1, întocmit de Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând seama de dispozițiile art. 1266 alin. (1) și art. 1270 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul prevederilor cuprinse în Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Luând seama de Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând seama de dispozițiile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art. 9 din Hotărârea de Guvern nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale Sectoarelor 1-6;

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 304/2009 privind aprobarea normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București;

Conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 120/2010 privind aprobarea Normelor de salubritate și igienizare ale municipiului București;

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 113/2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3), lit. a) și g), art. 166 alin. (2) lit. k), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
HOTĂRĂȘTE :

Art.1 - Se aprobă documentația tehnico-economică a obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 - Se aprobă Indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis ”, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3 - Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 - Finanțarea cheltuielilor de investiții se va face din fondurile bugetului local.

Art.5 - (1) Primarul Sectorului 1 și Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă și Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,
conform art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019
cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana Mureșan

Nume Prenume	Funcția	Semnatura	Intocmit/avizat	Data
ALEXANDRA CRĂCIUN	Director General		avizat	
Cătălina Petruța Manea	Șef Serviciu Amenajare Și Întreținere Spații Verzi		avizat	
Lavinia Caranicola	Consilier Juridic		întocmit	

Documentației tehnico-economică ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis” cuprinde:

1	INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTITII.....	5
1.1	DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	5
1.2	ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR	5
1.3	ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR).....	5
1.4	BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	5
1.5	ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE	5
2	SITUATIA EXISTENTA SI NECESITATEA REALIZarii OBIECTIVULUI/PROIECTULUI DE INVESTITII.....	6
2.1	CONCLUZIILE STUDIULUI DE PREFEZABILITATE	6
2.2	PREZENTAREA CONTEXULUI: POLITICI,STRATEGII,LEGISLATIE,ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUTIONALE SI FINANCIARE	6
2.3	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI IDENTIFICAREA DEFICIENTILOR.....	7
2.4	ANALIZA CERERII DE BUNURI SI SERVICII, INCLUSIV PROGNOZE PE TERMEN MEDIU SI LUNG PRIVIND EVOLUTIA CERERII, IN SCOPUL JUSTIFICARII NECESITATII OBIECTIVULUI DE INVESTITII.....	7
2.5	OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTITIEI PUBLICE	7
3	IDENTIFICAREA, PROPUNEREA SI PREZENTAREA A MINIMUM DOUA SCENARII/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII	7
3.1	PARTICULARITATI ALE AMPLASAMENTULUI	8
3.1.1	Descrierea amplasamentului:	8
3.1.2	Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;	8
3.1.3	Orientări propuse fata de punctele cardinale si fata de punctele de interes naturale sau construire	9
3.1.4	Surse de poluare existente in zona	9
3.1.5	Date climatice si particularități de relief	9
3.1.6	Existența unor:.....	10
3.1.7	Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament extras din studiu geotehnic preliminar, cuprinzând:	11
3.2	DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCTIONAL-ARHITECTURAL SI TEHNOLOGIC.....	12
3.2.1	Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;	12
3.2.2	Varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;	17
3.2.3	Echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.	17
3.3	COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI	18

3.3.1	Costurile pentru realizarea obiectivului de investiții, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/revizuirii/actualizării studiului de fezabilitate sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate	18
3.3.2	Costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice. 25	
3.4	STUDII DE SPECIALITATE, IN FUNCTIE CATEGORIA SI CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTILOR, DUPA CAZ:.....	25
3.5	GRAFICE ORIENTATIVE DE REALIZARE A INVESTITEI.....	26
4	ANALIZA FIECARUI/FIECAREI SCENARIU/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMIC(E) PROPUȘ (E)	27
4.1	PREZENTAREA CADRULUI DE ANALIZA, INCLUSIV SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINTA SI PREZENTAREA SCENARIULUI DE REFERINTA	27
4.2	ANALIZA VULNERABILITATILOR CAUZATE DE FACTORI DE RISC, ANTROPICI SI NATURALI, INCLUSIV DE SCHIMBARI CLIMATICE, CE POT Afecta INVESTITIA	29
4.3	SITUATIA UTILITATILOR SI ANALIZA DE CONSUM	31
4.3.1	Necesarul de utilități si de relocare / protejare, după caz	31
4.3.2	Soluții pentru asigurarea utilităților necesare.....	31
4.4	SUSTENABILITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTITII	31
4.4.1	Impactul social si cultural, egalitatea de șanse;	31
4.4.2	Estimări privind forța de munca ocupata prin realizarea investiției: in faza de realizare, in faza de operare;	32
4.4.3	Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității si a siturilor protejate, după caz;	32
4.4.4	Impactul obiectivului de investitie raportat la contextul natural si antropic in care acesta se integrează	33
4.5	ANALIZA CERERII DE BUNURI SI SERVICI, CARE JUSTIFICA DIMENSIONAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII	34
4.6	ANALIZA FINANCIARĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA FINANCIARĂ: FLUXUL CUMULAT, VALOAREA	34
4.7	ANALIZA ECONOMICĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA ECONOMICĂ: VALOAREA ACTUALIZATĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE ȘI RAPORTUL COST-BENEFICIU SAU, DUPĂ CAZ, ANALIZA COST-EFICACITATE	35
4.8	ANALIZA DE SENZITIVITATE	37
4.9	ANALIZA DE RISCURI, MĂSURI DE PREVENIRE/DIMINUARE A RISCURILOR	37
5	SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)	39
5.1	COMPARAȚIA SCENARIILOR/OPTIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR	39

5.2	SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E).....	39
5.3	DESCRIEREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E) PRIVIND:	40
5.3.1	Obținerea și amenajarea terenului;	40
5.3.2	Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;	40
5.3.3	Soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși; 40	
5.3.4	Probe tehnologice și teste	42
5.4	PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:.....	42
5.4.1	Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general; 42	
5.4.2	Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;	42
5.4.3	Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;	43
5.4.4	Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.....	43
5.5	PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINȚELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE	43
5.6	NOMINALIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE LA BUGETUL DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTATE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGAL CONSTITUITE	43
6	URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME	44
6.1	CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE	44
6.2	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ, CU EXCEȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE	44
6.3	ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTEȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INTEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ	44
6.4	AVIZE CONFORME PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR.....	44
6.5	STUDIU TOPOGRAFIC, VIZAT DE CĂTRE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ.....	45
6.6	AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘI CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE	45
7	IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI	45

7.1	INFORMAȚII DESPRE ENTITATEA RESPONSABILĂ CU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI	45
7.2	STRATEGIA DE IMPLEMENTARE, CUPRINZÂND: DURATA DE IMPLEMENTARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (ÎN LUNI CALENDARISTICE), DURATA DE EXECUȚIE, GRAFICUL DE IMPLEMENTARE A INVESTIȚIEI, EȘALONAREA INVESTIȚIEI PE ANI, RESURSE NECESARE	45
7.3	STRATEGIA DE EXPLOATARE/OPERARE ȘI ÎNTREȚINERE: ETAPE, METODE ȘI RESURSE NECESARE	46
7.4	RECOMANDĂRI PRIVIND ASIGURAREA CAPACITĂȚII MANAGERIALE ȘI INSTITUȚIONALE	47
8	CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	47

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”

1. Indicatori maximali: în conformitate cu devizul general:

- A. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 1.936.144,82 lei fără TVA, din care C+M: 528.411,44 lei fără TVA;
- B. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 2.231.722,89 lei inclusiv TVA, din care C+M: 628.809,62 lei inclusiv TVA.

2. Indicatori minimali: (indicatori de performanță) reprezintă elemente fizice/capacități fizice care indică atingerea țintei obiectivului de investiții și/sau, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare:

- A. Regim teren: intravilan;
- B. Suprafață totală a parcelei: 2.150 mp;
- C. Dimensiuni: un poligon cu adâncimi aprox. de 44m cu o lățime de 28;
- D. Lungime împrejmuire: 128 ml;
- E. Tipul construcției: civila obișnuită;
- F. Clasa de importanță a construcției: IV, conform P-100-2013;
- G. Gradul de rezistență la incendiu: III;
- H. Valoare investiție / mp - 900,532 lei;
- I. Durata de realizare - 6 luni.



Nr. 14544 / 22.04.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”

1.1. Descrierea situației actuale

În conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale sectoarelor 1 – 6, „terenurile amplasate între blocurile de locuințe (componente ale ansamblurilor de locuințe), care prin proiectare și execuție au avut destinația de spații verzi locale și locuri de joacă pentru copii, constituie proprietate publică - domeniul public - și trec în administrarea primăriilor sectoarelor 1 – 6.”

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 180/25.10.2024 privind reorganizarea Direcției de Utilități Publice și Protecția Mediului Sector 1 prin absorbția Administrației Domeniului Public Sector 1;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 214/19.11.2024 prin care a fost aprobat Regulamentul de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;
- faptul că Administrația Domeniului Public Sector 1 a fost reorganizată prin fuziune prin absorbție, fiind integrată în cadrul Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, instituție care a preluat toate drepturile și obligațiile acesteia,

Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 funcționează ca instituție publică de interes local, cu personalitate juridică, aflată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1, desfășurându-și activitatea în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice pentru administrarea domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 129 alin. (3) lit. c) și alin. (7) lit. n) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Sectorului 1 asigură cadrul necesar funcționării serviciilor publice de interes local și aprobă, în condițiile legii, organigrama, regulamentul de organizare și funcționare, precum și statul de funcții al instituțiilor și serviciilor publice subordonate.

Prin coroborarea dispozițiilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 308/1999, care prevede că terenurile situate între blocurile de locuințe și destinate, prin proiectare și execuție, spațiilor verzi și locurilor de joacă, aparțin domeniului public și intră în administrarea primăriilor de sector, cu cele ale hotărârilor Consiliului Local Sector 1 referitoare la reorganizarea Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, rezultă că această instituție a preluat integral atribuțiile fostei Administrații a Domeniului Public Sector 1, în temeiul H.C.L. Sector 1 nr. 214/19.11.2024 prin care a fost aprobat noul Regulament de organizare și funcționare.

În acest context, atribuțiile Direcției includ și realizarea, în funcție de sezon, a lucrărilor de amenajare, reamenajare, întreținere și conservare a spațiilor verzi, precum și plantarea arborilor și arbuștilor, în baza documentațiilor tehnice întocmite de compartimentele de specialitate ale



instituției. Astfel de intervenții sunt esențiale, în special în zonele urbane degradate din cauza lipsei întreținerii.

Conform dispozițiilor prevăzute de Regulamentul de Organizare și Funcționare, Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, prin structurile sale competente, este responsabilă de amenajarea și întreținerea locurilor de joacă aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1. În acest sens, pe strada Ocna Sibiului nr. 9-12, la numărul cadastral 284454, a fost identificat un teren cu o suprafață de 1247 mp, liber de construcții și subutilizat, aflat în proprietatea Municipiului București și în administrarea Direcției, conform actelor normative anterior menționate care se pretează pentru amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tennis necesare pentru recreerea cetățenilor din sectorul 1 și nu numai.

1.2. Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit

În vederea realizării sarcinilor ce ne revin, instituția noastră a identificat în zona propusă o parcelă liberă de construcții care a rămas fără o funcțiune planificată pentru care ne-am propus drept obiectiv refacerea acestuia prin crearea unui zone de practicare a sporturilor și socializare, spațiu pe care să-l redăm locuitorilor din zonă.

Principiile de bază:

a) **Principiul legalității** actelor, consacrat de art. 80 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, potrivit căruia actele autorităților administrației publice locale se adoptă sau se emit pentru reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin Constituție și prin lege, și numai în domeniile în care aceste autorități au atribuții legale.

b) **Principiul subordonării față de actele de nivel superior**, consacrat de art. 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, potrivit căruia hotărârile de consiliu trebuie să fie subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, precum și altor acte de nivel superior.

c) **Principiul satisfacerii interesului public**, consacrat de art. 10 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care stipulează că autoritățile și instituțiile administrației publice trebuie să prioritizeze interesul public față de cel individual. Realizarea unui audit extern economic, financiar și juridic este fundamentată de acest principiu, având scopul de a asigura transparența și eficiența utilizării fondurilor publice și de a identifica eventualele vulnerabilități în gestiunea acestora.

d) **Principiul adaptabilității**, prevăzut de art. 13 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia autoritățile publice trebuie să își adapteze activitățile la nevoile societății.

1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Prin promovarea proiectului de hotărâre dorim să contribuim la îndreptarea aspectului spațiilor verzi, la îmbunătățirea mediului înconjurător și imaginii de ansamblu a sectorului 1. De asemenea urmărim ca prin demararea realizării lucrărilor de reamenajare a imobilului vizat să creștem zonele verzi urbane amenajate, astfel încât să ne apropiem cât mai mult de nivelul standardelor europene (26 mp/locuitor) și al recomandărilor Organizației Mondiale a Sănătății (50 mp/locuitor), media fiind de aprox. 21,3 mp/locuitor potrivit datelor INS din 2017, bucureștenii fiind cei mai afectați de lipsa acestor oaze de sănătate și de recreere, dispunând în medie de aprox. 9 mp/locuitor, conform rapoartelor Primăriei Capitalei.

1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului

Pentru realizarea obiectivului propus, instituția noastră a contractat servicii de elaborare a unui studiu de fezabilitate pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de padel tennis în str. Ocna Sibiului din Sectorul 1 al Municipiului



București, în vederea găsirii scenariului optim pentru reamenajarea generală a spațiului vizat, astfel încât să fie înlăturată imaginea dezolantă actuală pe care parcela de teren neamenajată o creează prin vegetația spontană crescută inestetic și lipsa unui covor vegetal compact, în scopul redării cetățenilor a unui spațiu verde urban destinat petrecerii timpului liber, a practicării sporturilor și recreerii.

În urma elaborării studiului de fezabilitate, instituția noastră a realizat proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, în conf. cu disp. art. 129 alin. (4) lit. b) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează atributul consiliului local de aprobare „la propunerea primarului, a documentațiilor tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii”.

1.6. Schimbări preconizate

Se dorește schimbarea imaginii dezolante pe care o oferă în prezent parcela neamenajată din str. Ocna Sibiului prin refacerea spațiului verde și îndepărtarea resturilor de beton și moloz aflate pe sit, folosirea de elemente de arhitectură peisagistică – circulații pietonale, mobilier urban – bănci, coșuri de gunoi, amplasarea unor cișmele care să permită consumul de apă potabilă și a unui grup sanitar cu autocurățare, propunerea unui sistem de iluminat funcțional alimentat de panouri fotovoltaice, propunerea amenajării terenului de paddle tenis, a doua terenuri de mini baschet și terenului pentru teqball care să conducă la realizarea scopului final al proiectului, respectiv acela de a putea răspunde la nevoile populației din sectorul 1 cu privire la lipsa zonelor de recreere și sportive.

1.7. Impactul economic, social și asupra mediului

Impactul economic: proiectul nu este generator de venituri, asigurându-se accesul liber și neîngrădit al tuturor cetățenilor la spațiul amenajat.

Impactul social: Unele studii arată că valoarea principală a spațiilor verzi decurge din capacitatea lor de refacere a „stării de bine” a persoanelor. Așadar, ele oferă cetățenilor reducerea stresului și îmbunătățesc aspectul mediului construit, reducând poluarea produsă de traficul urban.

Impactul asupra mediului: Prin buna amenajare și întreținere a spațiilor verzi se redă populației urbane dreptul la sănătate.

1.8. Impactul financiar asupra bugetului

Cheltuielile pentru ducerea la îndeplinire a proiectului se vor face din fondurile bugetului local și/sau din alte fonduri legal constituite.

Proiectul presupune alocarea sumei de 1.936.144,82 lei fără tva, respectiv 2.231.722,89 lei cu tva, din care 528.411,44 lei fără tva, respectiv 628.809,62 lei cu tva reprezintă costul construcției + montaj.

1.9. Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare

Nu este cazul.

1.10. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre - Nu este cazul.

1.11. Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ - Nu este cazul.

1.12. Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului va întreprinde demersurile necesare pentru

1.13. Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și regulile de aplicare ale acesteia, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico – economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale Sectoarelor 1-6;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.180/25.10.2024 privind reorganizarea Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, prin preluarea Administrației Domeniului Public Sector 1;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 214/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ**





STUDIU DE FEZABILITATE
– PROIECT PENTRU DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII
SPORTIVE PRIN AMPLASAREA A DOUA TERENURI DE
BASCHET, UN TEREN DE TEQBALL SI UNUL DE PADDLE TENIS,
SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI –



PIESE SCRISE / PIESE DESENATE

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE:

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

FAZA DE PROIECTARE : STUDIU DE FEZABILITATE

AN: 2025

Lista de semnaturi

Director general: Sorin Radu

Sef proiect: ing. Ana Platon

Proiectant: ing. Ana Platon

Arhitectura: arh. Cristian Gabor

Peisagistica: ing. peis. Cristian Ghita



BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE:

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

FAZA DE PROIECTARE : STUDIU DE FEZABILITATE

AN: 2025

Borderou

- LISTA DE SEMNATURI
 - BORDEROU
 - MEMORIU TEHNIC
 - PLAN DE INCADRARE
- PLAN GENERAL DE AMENAJARE
 - ILUSTRARE GRAFICA
- SECTIUNI/DETALII CARACTERISTICE

Cuprins

1	INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTITII	5
1.1	DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII	5
1.2	ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR	5
1.3	ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)	5
1.4	BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	5
1.5	ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE	5
2	SITUATIA EXISTENTA SI NECESITATEA REALIZarii OBIECTIVULUI/PROIECTULUI DE INVESTITII	6
2.1	CONCLUZIILE STUDIULUI DE PREFEZABILITATE	6
2.2	PREZENTAREA CONTEXULUI: POLITICI,STRATEGII,LEGISLATIE,ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUTIONALE SI FINANCIARE	6
2.3	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI IDENTIFICAREA DEFICIENTILOR	7
2.4	ANALIZA CERERII DE BUNURI SI SERVICII, INCLUSIV PROGNOZE PE TERMEN MEDIU SI LUNG PRIVIND EVOLUTIA CERERII, IN SCOPUL JUSTIFICARII NECESITATII OBIECTIVULUI DE INVESTITII	7
2.5	OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTITIEI PUBLICE	7
3	IDENTIFICAREA, PROPUNEREA SI PREZENTAREA A MINIMUM DOUA SCENARII/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII	7
3.1	PARTICULARITATI ALE AMPLASAMENTULUI	8
3.1.1	Descrierea amplasamentului:	8
3.1.2	Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;	8
3.1.3	Orientări propuse fata de punctele cardinale si fata de punctele de interes naturale sau construire	9
3.1.4	Surse de poluare existente in zona	9
3.1.5	Date climatice si particularități de relief	9
3.1.6	Existenta unor:	10
3.1.7	Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament extras din studiu geotehnic preliminar, cuprinzând:	11
3.2	DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCTIONAL-ARHITECTURAL SI TEHNOLOGIC	12
3.2.1	Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;	12
3.2.2	Varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;	17
3.2.3	Echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.	17
3.3	COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI	18

3.3.1	Costurile pentru realizarea obiectivului de investiții, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/revizuirii/actualizării studiului de fezabilitate sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate	18
3.3.2	Costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice. 25	
3.4	STUDII DE SPECIALITATE, IN FUNCTIE CATEGORIA SI CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR, DUPA CAZ:.....	25
3.5	GRAFICE ORIENTATIVE DE REALIZARE A INVESTITEI.....	26
4	ANALIZA FIECARUI/FIECAREI SCENARIU/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMIC(E) PROPUS(E)	27
4.1	PREZENTAREA CADRULUI DE ANALIZA, INCLUSIV SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINTA SI PREZENTAREA SCENARIULUI DE REFERINTA	27
4.2	ANALIZA VULNERABILITATILOR CAUZATE DE FACTORI DE RISC, ANTROPICI SI NATURALI, INCLUSIV DE SCHIMBARI CLIMATICE, CE POT Afecta INVESTITIA	29
4.3	SITUATIA UTILITATILOR SI ANALIZA DE CONSUM	31
4.3.1	Necesarul de utilități si de relocare / protejare, după caz	31
4.3.2	Soluții pentru asigurarea utilităților necesare.....	31
4.4	SUSTENABILITATEA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITII	31
4.4.1	Impactul social si cultural, egalitatea de șanse;	31
4.4.2	Estimări privind forța de munca ocupata prin realizarea investiției: in faza de realizare, in faza de operare;	32
4.4.3	Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității si a siturilor protejate, după caz;	32
4.4.4	Impactul obiectivului de investitie raportat la contextul natural si antropic in care acesta se integrează	33
4.5	ANALIZA CERERII DE BUNURI SI SERVICI, CARE JUSTIFICA DIMENSIONAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII	34
4.6	ANALIZA FINANCIARĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA FINANCIARĂ: FLUXUL CUMULAT, VALOAREA	34
4.7	ANALIZA ECONOMICĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA ECONOMICĂ: VALOAREA ACTUALIZATĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE ȘI RAPORTUL COST-BENEFICIU SAU, DUPĂ CAZ, ANALIZA COST-EFICACITATE	35
4.8	ANALIZA DE SENZITIVI TĂȚE	37
4.9	ANALIZA DE RISCURI, MĂSURI DE PREVENIRE/DIMINUARE A RISCURILOR	37
5	SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)	39
5.1	COMPARAȚIA SCENARIILOR/OPTIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR	39

5.2	SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E).....	39
5.3	DESCRIEREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E) PRIVIND:	40
5.3.1	Obținerea și amenajarea terenului;	40
5.3.2	Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;	40
5.3.3	Soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși; 40	
5.3.4	Probe tehnologice și teste	42
5.4	PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:.....	42
5.4.1	Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general; 42	
5.4.2	Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;	42
5.4.3	Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;	43
5.4.4	Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.....	43
5.5	PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINȚELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE	43
5.6	NOMINALIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE LA BUGETUL DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTATE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGAL CONSTITUITE	43
6	URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME.....	44
6.1	CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE .	44
6.2	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ, CU EXCEȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE	44
6.3	ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTEȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INTEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ	44
6.4	AVIZE CONFORME PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR.....	44
6.5	STUDIU TOPOGRAFIC, VIZAT DE CĂTRE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	45
6.6	AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘI CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE	45
7	IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI	45



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

7.1	INFORMAȚII DESPRE ENTITATEA RESPONSABILĂ CU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI	45
7.2	STRATEGIA DE IMPLEMENTARE, CUPRINZÂND: DURATA DE IMPLEMENTARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (ÎN LUNI CALENDARISTICE), DURATA DE EXECUȚIE, GRAFICUL DE IMPLEMENTARE A INVESTIȚIEI, EȘALONAREA INVESTIȚIEI PE ANI, RESURSE NECESARE	45
7.3	STRATEGIA DE EXPLOATARE/OPERARE ȘI ÎNTREȚINERE: ETAPE, METODE ȘI RESURSE NECESARE	46
7.4	RECOMANDĂRI PRIVIND ASIGURAREA CAPACITĂȚII MANAGERIALE ȘI INSTITUȚIONALE	47
8	CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	47

**STUDIU DE FEZABILITATE – PROIECT PENTRU DEZVOLTAREA
INFRASTRUCTURII SPORTIVE PRIN AMPLASAREA A DOUA TERENURI
DE BASCHET, UN TEREN DE TEQBALL SI UNUL DE PADDLE TENIS,
SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI**

1 INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTITII

1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

STUDIU DE FEZABILITATE – PROIECT PENTRU DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII SPORTIVE PRIN AMPLASAREA A DOUA TERENURI DE BASCHET, UN TEREN DE TEQBALL SI UNUL DE PADDLE TENIS, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI

1.2 ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR

PRIMARIA SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI/CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

1.3 ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)

DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

1.4 BENEFICIARUL INVESTITIEI

DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

1.5 ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE

COMPANIA DE INVESTITII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

2 SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/PROIECTULUI DE INVESTIȚII

Terenul în suprafață de 1.247 mp, cu nr. cadastral 284454, este proprietatea Municipiului București și este administrat de Sector 1 al Municipiului București conform extras carte funciara.

În prezent, terenul este liber de construcții sau amenajări, nu există vegetație arboricolă sau arbustivă de nici un fel.

2.1 CONCLUZIILE STUDIULUI DE PREFEZABILITATE

Menționăm că nu a fost elaborat niciun studiu de fezabilitate anterior.

2.2 PREZENTAREA CONTEXTELUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUTIONALE ȘI FINANCIARE

În Municipiul București se dorește dezvoltarea serviciilor de bază pentru populație prin asigurarea condițiilor optime de petrecere a timpului liber și de recreere, contribuind la creșterea gradului de civilizație și înfrumusețare.

La nivel național, documente relevante includ:

- Strategia Națională pentru Sport 2023–2032, adoptată prin H.G. nr. 219/2023, care promovează creșterea accesului la infrastructura sportivă și încurajarea activităților fizice în rândul tuturor categoriilor de vârstă.
- Strategia Națională de Sănătate Publică, care subliniază importanța activității fizice în prevenirea bolilor cronice și în promovarea unui stil de viață sănătos.
- Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) – Componenta C15: Educație și C12: Sănătate – care promovează investiții în infrastructuri pentru sport și activități recreative, inclusiv în zone urbane.

La nivel local:

- Programul de Guvernare Locală a Sectorului 1 (2021–2024 și extins în 2025), care susține dezvoltarea infrastructurii sportive ca vector de coeziune socială, sănătate publică și regenerare urbană.
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului București prevede extinderea zonelor destinate sportului și recreerii, în special în cartierele cu densitate mare și acces limitat la astfel de facilități.

Acorduri și surse de finanțare relevante

- Bugetul local al Sectorului 1, conform priorităților asumate prin bugetul pentru anul 2025 (Hotărârea Consiliului Local nr. 123/2025), care include alocări semnificative pentru investiții în sport și spații publice.
- Fonduri europene nerambursabile, în special prin apeluri viitoare din programele PNRR, POR 2021–2027 și alte inițiative UE (ex. Erasmus+ Sport).
- Parteneriate public-private, în baza legislației privind concesiunea lucrărilor publice și servicii (Legea nr. 233/2016), pentru operarea, întreținerea sau promovarea infrastructurii realizate.
- Posibilă implicare a companiilor locale prin mecanisme de sponsorizare sau cofinanțare (Legea nr. 32/1994 privind sponsorizarea).

Structuri instituționale implicate

Implementarea, monitorizarea și exploatarea proiectului va implica colaborarea următoarelor entități:

- Primăria Sectorului 1 – în calitate de inițiator, beneficiar și administrator al infrastructurii.
- Direcția de Investiții și Direcția Generală de Administrare a Patrimoniului, cu atribuții în elaborarea documentației tehnico-economice și supravegherea lucrărilor.
- Direcția pentru Sport a Municipiului București, pentru avizarea conformității infrastructurii și integrarea în rețeaua sportivă publică.
- Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) și Direcția de Urbanism, pentru obținerea autorizațiilor necesare.
- ONG-uri sau asociații sportive locale, în calitate de parteneri în operare, întreținere sau organizare de evenimente.

2.3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚILOR

Terenul are o suprafață de 1247 mp, cu nr. cadastral 284454 situat pe strada Ocna Sibiului FN nr. 9 -21 liber de construcții și neutilizabil la capacitatea sa.

Sectorul 1 se confruntă cu un deficit semnificativ de zone de recreere, facilități publice sportive, de aceea neutilizarea sau abandonarea acestui teren reprezintă un mare dezanvătăj.

2.4 ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII, INCLUSIV PROGNOZE PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG PRIVIND EVOLUTIA CERERII, ÎN SCOPUL JUSTIFICĂRII NECESITĂȚII OBIECTIVULUI DE INVESTII

Terenul fiind într-o stare avansată de degradare prin dezvoltarea lui contribuie la îmbunătățirea calității vieții și stimularea dezvoltării economice.

2.5 OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE

Prezentul proiect are ca obiectiv dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teren de teqball și unul de paddle tenis, sector 1, Municipiul București și tot odată amenajarea întregului spațiu prin amenajarea rețelei de alei pietonale, amenajarea și dotarea de mobilier urban și plantarea de vegetație specifică și ornamentală.

Prin urmare, obiectivului scopul final este de a putea răspunde la nevoile populației din sectorul 1 cu privire la lipsa zonelor de recreere și sportive.

3 IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUA SCENARII/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTII

În conformitate cu prevederile HG 907/ 2016 pentru privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice se vor propune și se vor prezenta minim două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții.

3.1 PARTICULARITATI ALE AMPLASAMENTULUI

Terenul are o forma rectangulara in suprafata de 1247 mp fiind construit dintru-un spațiu actualmente verde.

3.1.1 Descrierea amplasamentului:

- Adresă: Strada Ocnei Sibiului FN (fost. 9 – 21) sector 1 București
 - Regim teren: intravilan
 - Suprafața totală a parcelei: 1247 mp
 - Dimensiuni: conform planurilor cadastrale (sc. 1:500 și 1:2000 anexate certificatului de urbanism), parcela prezintă front stradal pe strada Ocnei Sibiului FN (fost. 9 – 21), strada Bilciurești și strada Amiral Horia Măcelarul laturi laterale, conturând un poligon cu adâncimi aproximative de 44m cu o lățime de 28.
 - Regim juridic: imobil format din teren intravilan in proprietatea Municipiului București – domeniul public
 - Drept de administrare: Sectorul 1 al Municipiului București
 - Zona fiscala: imobilul se afla in zona fiscala A;
 - Categoria de folosință: conform PUZ „Șoseaua Nordului – Bdul Ficusului – Bdul Aerogării – Strada Horia Macelariu – Strada Alexandru Șerbănescu – Școală Herăstrău, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr.262/2008, Aviz de urbanism nr. 18/84/09.05.2007 și a planșei de reglementări vizata spre neschimbare funcțiunile vizate sunt: locuire, birouri și funcțiuni mixte, imobilul fiind situat in UTR - CB1;
 - Sarcini: nu sunt;
 - Servituți și restricții de proprietate: amplasamentul de afla in zona de servitute aeronautica, zona II și de protecție a infrastructurii feroviare;
 - Imobilul nu se afla pe lista cuprinzând monumentele istorice actualizata in 2015 sau la mai puțin de 100m fata de imobilele aflate pe aceasta lista;
 - Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform PUZ „Șoseaua Nordului – Bdul Ficusului – Bdul Aerogării – Strada Horia Macelariu – Strada Alexandru Șerbănescu – Școală Herăstrău, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr.262/2008;
 - Conform planșei de reglementari aferenta PUZ – Închidere inel median de circulație la zona de nord – autostrada urbana tronson cuprins intre Lacul Morii și Sos. Colentina, amplasamentul poate fi afectat de OUP 1 – obiective de utilitate publica, APEDUCT și zona de protecție aferenta, trama stradala și pietonala propusa in zona;
- Indicatori urbanistici (conform PUG-MB):
- POT maxim: 60-70%
 - CUT maxim: 7-10

3.1.2 Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau cai de acces posibile;

Conform Extrasului de Carte Funciară nr.284454:

- Nord: Limita de proprietate se învecinează cu strada Amiral Horia Măcelarii.

- Sud: Limita de proprietate se învecinează cu strada Ocna Sibiului
- Est: Limita de proprietate se învecinează cu strada Bilciurești
- Vest: Limita de proprietate se învecinează cu proprietate privată CNCIR.SA

Accesul se va face doar din strada Ocna Sibiului.

3.1.3 Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construire

Terenul pe care se va amplasa viitorul obiectiv are ca orientare principală directă NORD-VEST.

3.1.4 Surse de poluare existente în zona

Principală sursă de poluare din zona poate fi traficul străzilor adiacente și autobaza RATB din zona. Aceste surse nu afectează obiectul prezentei investiții în niciun mod.

3.1.5 Date climatice și particularități de relief

Zona studiată se încadrează în climat continental specific părții de sud-est a României, caracterizat prin ierni reci și veri calde, cu următoarele repere climatice:

Temperatura aerului

- Temperatura medie anuală: 10,5 °C
- Amplitudinea diurnă: 1,0 – 2,0 °C
- Temperatura medie a lunii ianuarie: sub 2,5 °C
- Temperatura medie a lunii iulie: 22,5 °C
- Extremă maximă înregistrată: 34 – 35 °C (vara)
- Extremă minimă înregistrată: –20 – 23 °C (iarna)

Precipitații

- Total anual mediu: peste 600 mm
- Media lunii ianuarie: > 50 mm
- Media lunii iulie: > 70 mm
- Primul strat consistent de zăpadă cade de obicei în decada a treia a lunii noiembrie și se menține până spre sfârșitul lunii martie.

Vânturi

- Nord-est: frecvență 23,2 %, viteză medie 3,5 m/s
- Nord: frecvență 12 %, viteză medie 3,2 m/s
- Sud-vest: frecvență 8,1 %, viteză medie 1,8 m/s

Adâncimea maximă de îngheț

- Conform STAS 6054-84 „Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț”, terenul se încadrează în zona cu adâncime maximă de îngheț de 80–90 cm.

3.1.6 Existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu este cazul

- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

Nr.	Nume Monument / Lăcaș Istoric	Localizare	Perioadă / Observații
1	Arcul de Triumf	Șos. Kiseleff	Construit în 1921–1922, simbol național
2	Ateneul Român	Piața George Enescu, Calea Victoriei	Clădire emblematică, construită între 1886–1888
3	Palatul Cantacuzino	Calea Victoriei nr. 141	Stil baroc francez, 1898–1900
4	Palatul Regal	Calea Victoriei nr. 49–53	Fostă reședință regală, sec. XIX–XX
5	Biserica Albă (Biserica Adormirea Maicii Domnului)	Calea Victoriei 110	Dată aprox. 1700, monument istoric
6	Biserica Amzei	Str. Amzei	Construită între 1898–1901
7	Cuibul cu Barză (Biserica Stork-nest)	Str. Știrbei Vodă 99bis	Proveniență sec. XVIII, relocată în 1985
8	Biserica Kretzulescu	Calea Victoriei	Ridică în 1722, monument istoric
9	Biserica Popa Tatu	Cartier Popa Tatu	Construită în 1879
10	Biserica Sf. Nicolae – Băneasa	Zona Băneasa	Ctitorie din 1763, stil brâncovenesc
11	Catedrala Sf. Iosif (romano-catolică)	Str. Gen. Berthelot	Construită 1873–1884, stil neoromantic
12	Palatul Cercului Militar Central	Bd. Regina Elisabeta	Ridicat 1911–1923, stil eclectic
13	Muzeul Satului "Dimitrie Gusti"	Parcul Herăstrău	Înființat 1936, patrimoniu etnografic în aer liber
14	Parcul Herăstrău	Șos. Kiseleff	Monument de peisagistică istorică
15	Parcul Cișmigiu	Bd. Regina Elisabeta	Amenajat în 1847, cel mai vechi parc din București
16	Statuile din parcurile Kiseleff, Brătianu etc.	Diverse locații din Sector 1	Busturi și statui ale unor personalități importante
17	Biserica Mântuleasa	Str. Mântuleasa 20	Fondată în 1733–1734, restaurată în sec. XX

Nr.	Nume Monument / Lăcaș Istoric	Localizare	Perioadă / Observații
18	Biserica Mavrogheni	Str. Monetăriei 4	Ridicată în 1786–1787, picturi cu zodiac
19	Biserica Sf. Elefterie (veche)	Str. Sf. Elefterie 15B	Construită în 1741–1744, restaurată în secolul XX

Lucrările propuse prin prezenta documentație nu se afla în zona de protecție a monumentelor istorice.

- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

Nu este cazul

3.1.7 Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament extras din studiu geotehnic preliminar, cuprinzând:

i. Date privind zonificarea seismică:

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectarea $a_g = 0.30g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, iar valoarea perioadei de control aspectului de răspuns este $T_c = 1.6$.

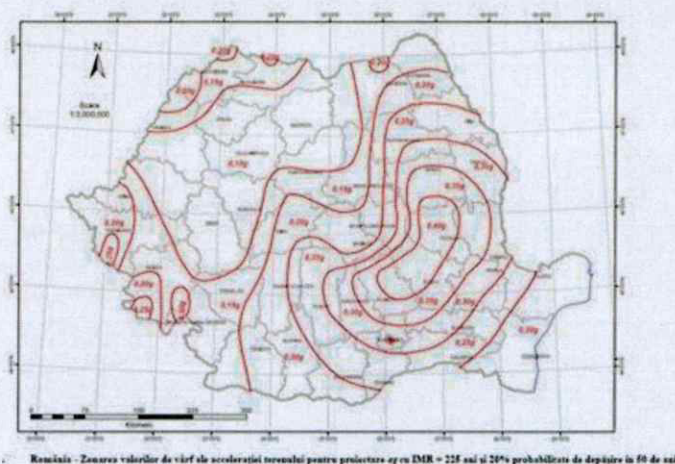


Fig. 1 Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g

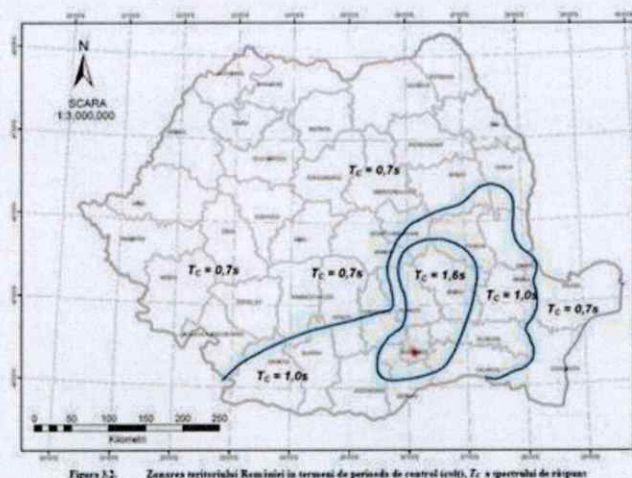


Fig. 2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control, T_c aspectului de răspuns.

Bibliografie: P100-1/2013

3.2 DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCTIONAL-ARHITECTURAL SI TEHNOLOGIC

3.2.1 Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;

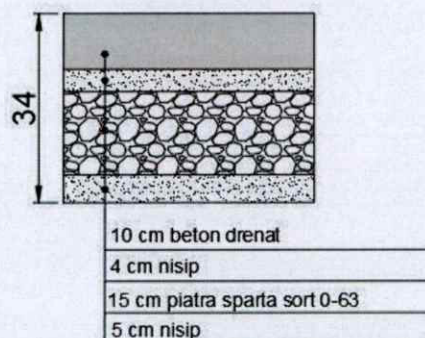
Scenariul 1

- zonare funcțională clară: recreere, sport, joacă, relaxare, utilități,
- integrarea elementelor de design inteligent (*smart city*).
- trasee noi propuse cu materiale ecologice,
- integrarea unei benzi de alergare perimetrale.
- Teren de paddle tenis
- Doua terenuri de mini baschet
- Teren pentru teqball
- Bănci
- Coșuri de gunoi
- stâlpi solari cu panouri fotovoltaice,
- lămpi LED cu acumulatori integrați,
- accent pe siguranță și eficiență energetică.
- compoziție vegetală adaptată microclimatului și tipului de sol,
- accent pe specii native (autohtone) și cu întreținere redusă.

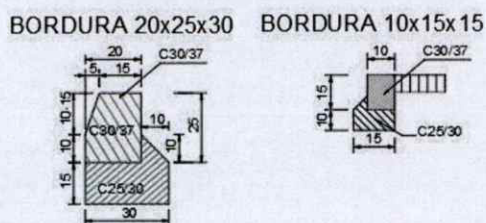
- realizarea unei perdele de protecție din gard viu, cu accent pe specii native și cu întreținere redusă.

Spațiul pe care se va amenaja viitoarea zona sportiva se va împrejmui cu un gard de plasa bordurata pe care se va pune gard viu.

DETALIU STRUCTURA TROTUAR



DETALIU PENTRU BORDURI PE FUNDATIE DIN BETON C25/30



Amenajarea rețelei de alei se va face cu diferite tipuri de beton drenat mărginit de borduri pe pat de nisip si piatra sparta sort 0-63.

Dotarea zonei cu mobilier urban aferent si anume:

- 8 bănci (tip 1)
- 15 stâlpi de iluminat (tip 1)
- O cișmea apa potabila (tip 1)
- 5 coșuri de gunoi (tip 1)
- Un grup sanitar cu autocuratare (tip 1)

Plantarea de vegetație specifica locala si ornamentala si anume:

Arbori rășinoși:

- Brad Argintiu -1 bucata
- Pin Negru – 12 bucăți
- Duglas verde – 2bucati

Arbori foiseși:

- Paltin de câmp variegat – 5 bucăți
- Arțar roșu – 2 bucăți
- paltin argintiu – 10 bucăți
- Mesteacăn – 7 bucăți
- Corcoduș roșu – 1 bucata
- Stejar roșu American – 12 bucăți

- Tei argintiu piramidal – 2 bucăți .

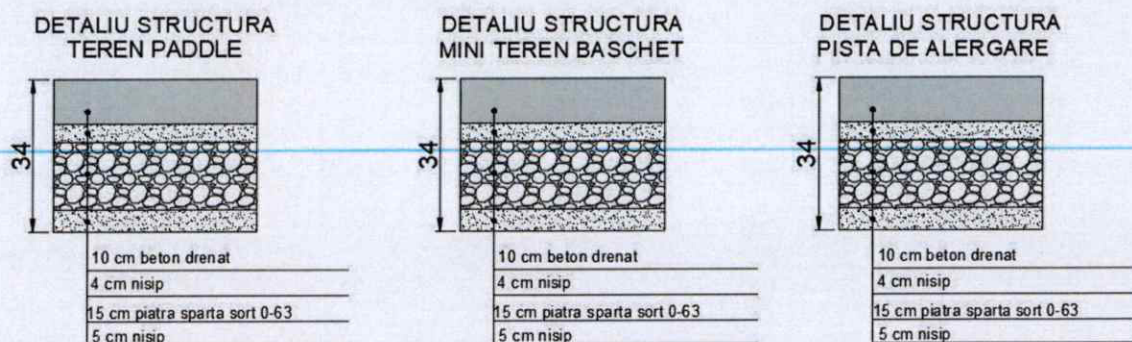
Ierburi ornamentale:

- Festuca amethystina (8buc/mp) - 167buc
- Imperata cylindrica 'Red Baron' (8buc/mp) - 249buc
- Miscanthus sinensis (2buc/mp) - 59buc
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln' (4buc/mp) - 178buc
- Stipa tenuissima (5buc/mp) - 175buc

VEGETAȚIE ARBUSTIVĂ:

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' - 16 buc
- Cornus alba 'Sibirica Variegata' - 8 buc
- Cotinus coggygria 'Rubrifolia' - 4 buc
- Cotoneaster dammeri 'Radicans' (6buc/mp) - 266buc
- Juniperus horizontalis 'Blue Chip' - 7 buc
- Kerria japonica 'Pleniflora' - 14 buc
- Lavandula angustifolia (2buc/mp)- 43buc
- Ligustrum ovalifolium - 11 buc
- Lonicera pileata (4buc/mp) - 146buc
- Mahonia aquifolium - 5 buc
- Physocarpus opulifolius 'Diabolo' - 4 buc
- Spiraea vanhouttei - 8 buc
- Syringa vulgaris - 4 buc
- Viburnum opulus - 8 buc
- Weigela florida - 9 buc

Zona sportiva va fi compusa dintru un teren de pddle in suprafata de 202 mp, doua mini terenuri de baschet in suprafata de 185.5 mp si înconjurând terenul s a propus o pista de alergare in suprafata de 165 mp



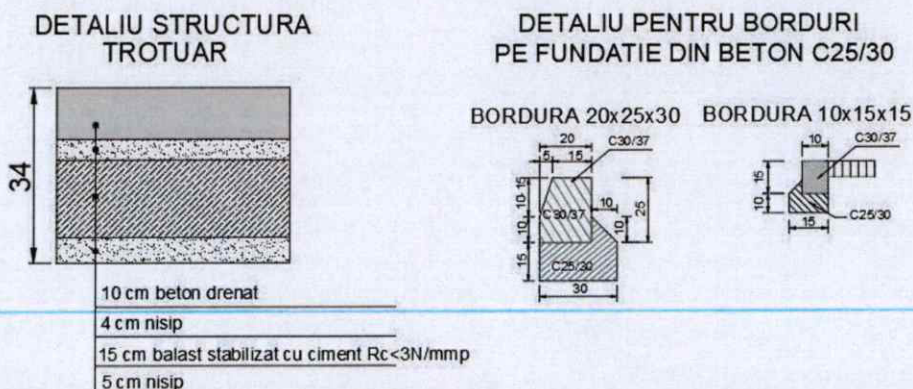
Scenariul 2

- zonare funcțională clară: recreere, sport, joacă, relaxare, utilități,

- integrarea elementelor de design inteligent (*smart city*).
- trasee noi propuse cu materiale ecologice,
- integrarea unei benzi de alergare perimetrale.
- Teren de paddle tenis
- Doua terenuri de mini baschet
- Teren pentru teqball
- Bănci
- Coșuri de gunoi
- stâlpi solari cu panouri fotovoltaice,
- lămpi LED cu acumulatori integrați,
- accent pe siguranță și eficiență energetică.
- compoziție vegetală adaptată microclimatului și tipului de sol,
- accent pe specii native (autohtone) și cu întreținere redusă.
- realizarea unei perdele de protecție din gard viu, cu accent pe specii native și cu întreținere redusă.

Spațiul pe care se va amenaja viitoarea zona sportiva se va împrejmui cu un gard de plasa bordurata pe care se va pune gard viu.

Amenajarea rețelei de alei se va face cu diferite tipuri de beton drenat mărginit de borduri pe pat de nisip și a balast stabilizat.



Dotarea zonei cu mobilier urban aferent si anume:

- 8 bănci (tip 2)
- 15 stâlpi de iluminat (tip 2)
- cișmea apa potabila (tip 2)

- coșuri de gunoi (tip 2)
- Un grup sanitar cu autocuratare (tip 2)

Plantarea de vegetație specifică locală și ornamentală și anume:

Arbori rășinoși:

- Brad Argintiu -1 bucata
- Pin Negru – 12 bucăți
- Douglas verde – 2bucati

Arbori foioși:

- Paltin de câmp variegat – 5 bucăți
- Arțar roșu – 2 bucăți
- paltin argintiu – 10 bucăți
- Mesteacăn – 7 bucăți
- Corcoduș roșu – 1 bucata
- Stejar roșu American – 12 bucăți
- Tei argintiu piramidal – 2 bucăți .

Ierburi ornamentale:

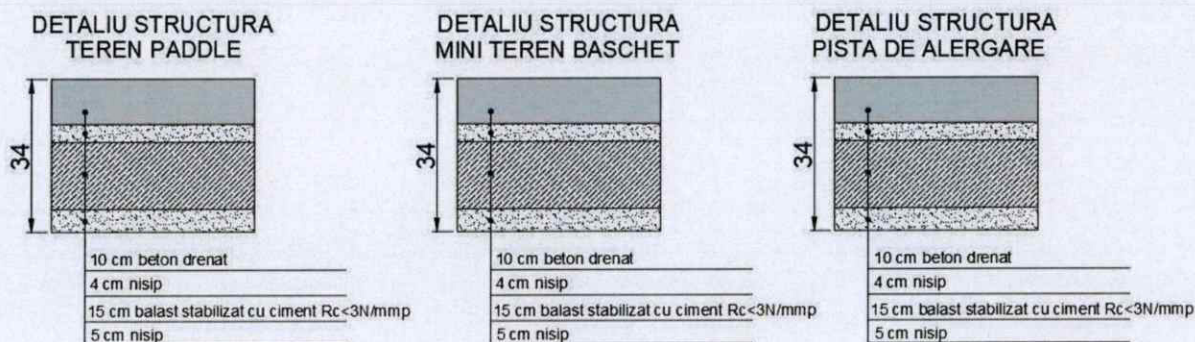
- Festuca amethystina (8buc/mp) - 167buc
- Imperata cylindrica 'Red Baron' (8buc/mp) - 249buc
- Miscanthus sinensis (2buc/mp) - 59buc
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln'(4buc/mp) - 178buc
- Stipa tenuissima (5buc/mp) - 175buc

VEGETAȚIE ARBUSTIVĂ:

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' - 16 buc
- Cornus alba 'Sibirica Variegata' - 8 buc
- Cotinus coggygria 'Rubrifolia' - 4 buc
- Cotoneaster dammeri 'Radicans'(6buc/mp) - 266buc
- Juniperus horizontalis 'Blue Chip' - 7 buc
- Kerria japonica 'Pleniflora' - 14 buc

- Lavandula angustifolia (2buc/mp)- 43buc
- Ligustrum ovalifolium - 11 buc
- Lonicera pileata (4buc/mp) - 146buc
- Mahonia aquifolium - 5 buc
- Physocarpus opulifolius 'Diabolo' - 4 buc
- Spiraea vanhouttei - 8 buc
- Syringa vulgaris - 4 buc
- Viburnum opulus - 8 buc
- Weigela florida - 9 buc

Zona sportiva va fi compusa dintru-un teren de paddle in suprafata de 202 mp, doua mini terenuri de baschet in suprafata de 185.5 mp si înconjurând terenul s a propus o pista de alergare in suprafata de 165 mp.



3.2.2 Varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;

Se propune folosirea scenariului 1 datorita costurilor reduse de realizare a investiției ce vor fi detaliate si in devizele generale comparate mai jos.

Menționam ca in nici un scenariu nu au fost reduse cantitățile ci doar înlocuite din motive economice materialele/elementele alese. Tot odată prin înlocuirea lor se vor respecta in continuare prevederile, normele si standardele de calitate.

3.2.3 Echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

Zona create va beneficia de echipament specific sportive (ex: masa de teqball, dotări specific pentru terenul de paddle, dotări pentru trenurile de tenis) cat si de mobilier urban funcțional (bănci, cișmea, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat, grup sanitar) integrate in vegetația ornamentală propusa.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

3.3 COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

- 3.3.1 Costurile pentru realizarea obiectivului de investiții, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/revizuirii/actualizării studiului de fezabilitate sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate

DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizarii

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1				
Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00
CAPITOL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
TOTAL CAPITOL 2		25,000.00	4,750.00	29,750.00
CAPITOL 3				
Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
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	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	175,000.00	33,250.00	208,250.00
3.5.1	Tema 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/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	0.00	0.00	0.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanta	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	0.00	0.00	0.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigentie de santier	0.00	0.00	0.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 3		185,000.00	35,150.00	220,150.00

CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	491,411.44	93,368.17	584,779.62
4.1.1	1 Construire parc	491,411.44	93,368.17	584,779.62
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0.00	0.00	0.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	785,221.48	149,192.08	934,413.56
4.5.1	1 Construire parc	785,221.48	149,192.08	934,413.56
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		1,276,632.92	242,560.26	1,519,193.18

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	16,200.00	3,078.00	19,278.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	12,000.00	2,280.00	14,280.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	4,200.00	798.00	4,998.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	5,812.53	0.00	5,812.53
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	2,642.06	0.00	2,642.06
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	528.41	0.00	528.41
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	2,642.06	0.00	2,642.06
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10% din C+M)	52,841.14	10,039.82	62,880.96
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		74,853.67	13,117.82	87,971.49

CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% (25.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.1)	374,658.23	0.00	374,658.23
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 7		374,658.23	0.00	374,658.23

TOTAL Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis", Sector 1, Municipiul București		1,936,144.82	295,578.07	2,231,722.89
TOTAL Constructii+Montaj		528,411.44	100,398.17	628,809.62

Director

Sef proiect

Ofertant

DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizării

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1 Cheltuieli pentru obtinerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții				
TOTAL CAPITOL 2		25,000.00	4,750.00	29,750.00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
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	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.3	Expertiză 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	175,000.00	33,250.00	208,250.00
3.5.1	Tema 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	0.00	0.00	0.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanță	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	0.00	0.00	0.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigentie de santier	0.00	0.00	0.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatare - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 3		185,000.00	35,150.00	220,150.00

CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	496,874.39	94,406.13	591,280.52
4.1.1	1 Construire parc	496,874.39	94,406.13	591,280.52
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0.00	0.00	0.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	829,177.00	157,543.63	986,720.63
4.5.1	1 Construire parc	829,177.00	157,543.63	986,720.63
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		1,326,051.39	251,949.76	1,578,001.15

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	17,000.00	3,230.00	20,230.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	12,000.00	2,280.00	14,280.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	5,000.00	950.00	5,950.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	5,872.62	0.00	5,872.62
5.2.1	Comisiunile si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	2,669.37	0.00	2,669.37
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	533.87	0.00	533.87
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	2,669.37	0.00	2,669.37
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10% din C+M)	53,387.44	10,143.61	63,531.05
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		76,260.06	13,373.61	89,633.67

CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% (25.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.1)	387,012.85	0.00	387,012.85
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 7		387,012.85	0.00	387,012.85

TOTAL Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis", Sector 1, Municipiul București		1,999,324.29	305,223.38	2,304,547.67
TOTAL Constructii+Montaj		533,874.39	101,436.13	635,310.52

Director

Sef proiect

Ofertant

3.3.2 Costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice.

Costurile de operare sunt costuri adiționale generate de utilizarea investiției, după terminarea construcției proiectului. În cazul obiectivului prezentat aceste costuri de operare constau în:

- Forța de muncă;
- Utilități;
- Promovare;
- Întreținere;
- Alte cheltuieli;

Elementele de cost pentru perioada de exploatare au fost estimate pentru obiectivele de investiție funcție de modul de operare. Proiectul de investiție presupune în perioada de operare întreținere curentă și periodică în vederea asigurării duratei de viață recomandată. Întreținerea anuală estimată va reduce pericolul degradării.

Costurile cu forța de muncă se referă la costurile salariale corespunzătoare personalului necesar pentru administrarea și întreținerea obiectivului, respectiv salariați angajați permanent care asigură lucrările de întreținere administrate de oraș. Toate costurile anuale, determinate pentru primul an de analiză, au fost indexate cu rata inflației, conform scenariului adoptat de evoluție a acestui indicator macro-economic.

3.4 STUDII DE SPECIALITATE, ÎN FUNCȚIE CATEGORIA ȘI CLASA DE IMPORTANȚA A CONSTRUCȚIILOR, DUPĂ CAZ:

a) studiu topografic

Întocmirea unui studiu topografic este esențială pentru orice proiect de amenajare, inclusiv pentru o zonă verde cu terenuri de sport, deoarece oferă baza reală și precisă pentru proiectare, autorizare și execuție.

Studiu topografic ajută la realizarea planurilor de situație fiind suportul pe care se va realiza propunerea cât și pentru întocmirea celorlalte piese desenate, precum și stabilirea poziției rețelelor de utilități supraterane, a limitelor de proprietate, a acceselor, etc.

Pentru elaborarea prezentei documentații, s-a întocmit pentru zona cercetată un studiu topografic în coordonate STEREO 70, plan de referință Marea Neagră. Astfel, au fost analizate în cadrul Studiului de Fezabilitate elementele geometrice ale amplasamentului. De asemenea au fost determinate dimensiunile terenului pe care urmează să se execute lucrarea, amplasamentul rețelelor edilitare supraterane, aceasta ridicare stand la baza evaluării cât mai exactă a cantităților de lucrări estimate prin studiu.

- b) Studiul geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului - Nu este cazul.
- c) Studiu hidrologic / hidrografic - Nu este cazul.
- d) Studiu de trafic de circulație - Nu este cazul.

- e) Raport de diagnostic preliminar in vederea exproprierii, pentru obiective de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauza de utilitate publica – Nu este cazul.
- f) Studiu peisagistic in cazul obiectivelor de investiții care se refera la amenajarea spatiilor verzi si peisagere✓

In cazul obiectivului prezentat de investitie s-a întocmit un studiu peisagistic aferent spatiilor verzi propuse.

Studiul de peisagistica analizează in prima faza caracteristicile naturale ale zonei, propune soluții care să păstreze și valorifice specificul natural și cultural al locului si integrarea armonioasa in peisajul existent.

Studiul peisagistic nu este doar un document opțional de design – este o componentă strategică a unui proiect sustenabil și eficient. Fără el, riscul este de a crea un spațiu nefuncțional, costisitor în întreținere și lipsit de valoare ecologică sau estetică.

Planurile determinate de studiul de peisagistica întocmit se regăsesc anexate prezentei documentații in cadrul parții desenate.

- g) Studiu privind valoarea resursei culturale – Nu este cazul.
- h) Studii de specialitate in funcție de specificul investiției – Nu este cazul.

3.5 GRAFICE ORIENTATIVE DE REALIZARE A INVESTITEI

Denumire capitole de cheltuieli	Anul I al implementării						
	L0	L1	L2	L3	L4	L5	L6
Capitolul 1. Cheltuieli pentru obținerea si amenajarea terenului							
Capitolul 2. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului							
Capitolul 3. Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica	X	X	X	X	X	X	X
Capitolul 4. Cheltuieli pentru investiția de baza - total din care:		X	X	X	X	X	X
4.1. Construcții si instalații		X	X	X	X	X	X
4.2. Montaj utilaj tehnologic							
4.3. Utilaje, echipamente tehnologice si funcționale cu montaj							
4.4. Utilaje si echipamente fără montaj, mijloace de transport							
4.5. Dotări		X	X	X	X	X	X
Capitolul 5. Alte cheltuieli - total, din care:	X	X					
5.1. Organizare de șantier		X					
5.2. Comisioane, taxe	X						
5.3. Cheltuieli diverse si neprevăzute							

5.4. Cheltuieli pentru informare publica / promovare							
Capitolul 6. Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste							

4 ANALIZA FIECARUI/FIECAREI SCENARIU/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMIC(E) PROPUȘ (E)

4.1 PREZENTAREA CADRULUI DE ANALIZA, INCLUSIV SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINTA SI PREZENTAREA SCENARIULUI DE REFERINTA

Prin prezenta tema de proiectare si anume realizarea unui proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin realizarea a doua terenuri de baschet, un teren de teqball si unul de paddle tenis, împreuna cu dezvoltarea zonei aferente prin mobilitate urbana si amenajarea de spatii verzi.

Proiectul a generat acest studiu care are ca scop amenajarea si transformarea unui teren liber, nefolosit într-o zona de agrement si petrecere a timpului liber.

Se dorește dezvoltarea serviciilor de baza pentru populația din Sectorul 1 prin asigurarea unor condiții optime de petrecere a timpului liber si recreere, contribuind la creșterea gradului de civilizație si înfrumusețarea orașului.

Perioada de referință:

Pentru analiza financiară au fost adoptate următoarele ipoteze de bază:

- Perioadă de referință din anul 2025 până în anul 2040, adică 15 ani.
- Scenarii de evaluare:
 - Scenariu de referință / de bază (menținerea situației existente);
 - Opțiunea preferată de investiție;
- Fluxuri de creștere/ marginale pentru costuri și beneficii (cu – fără investiție).
- Analiza va fi efectuată cu preturi fixe, constante, din 2025;
- Actualizare: an 2025.

o Rata financiară de actualizare de 4% pe an.

o Rata economică de actualizare de 5% pe an.

• Costurile de investitie includ cheltuielile diverse și neprevăzute.

• Costurile de întreținere și de operare includ atât cheltuielile de rutină cât și cheltuielile de întreținere majoră și de operare anuală.

Indicatorii de performanta financiara a proiectului

Indicatorii utilizați pentru analiza financiara sunt:

- Valoarea Actualizată Netă Financiară a proiectului;
- Rata Internă de Rentabilitate Financiară a proiectului;
- Raportul Beneficiu - Cost;

- Fuxul de Numerar Cumulat;
- Sustenabilitatea financiară.

Durata de viață si valoarea reziduala

Conform HG 2139/2004 de aprobare a Catalogului privind clasificarea mijloacelor fixe utilizate în economie și duratele normale de funcționare ale acestora, care corespund cu duratele de amortizare în ani, aferente regimului de amortizare liniar, Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 46 din 13/01/2005, intrat în vigoare în 13/01/2005, durata de viață a construcțiilor pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistenta socială, cultură fizică și agrement este de 40-60 de ani. Astfel, considerând o durată de viață maximă de 60 de ani, rezultă ca la finalul perioadei de referință de 15 ani, valoarea reziduală este 75% din valoarea investiției.

SCENARIUL 1

Scenariul 1 presupune:

- Împrejmuire teren;
- Amenajarea a doua mini terenuri de baschet, teren de paddle tenis si un teren de teqball;
- Amenajarea unei piste de alergare;
- Amenajarea aleilor pietonale;
- Mobilare urbana a zonei;
- Amenajarea vegetației aferente zonei;

SCENARIUL 2

Scenariul 2 presupune:

- Împrejmuire teren;
- Amenajarea a doua mini terenuri de buchet, teren de paddle tenis si un teren de teqball;
- Amenajarea unei piste de alergare;
- Amenajarea aleilor pietonale;
- Mobilare urbana a zonei;
- Amenajarea vegetației aferente zonei;

Menționam ca în nici un scenariu nu au fost reduse cantitățile ci doar înlocuite din motive economice materialele/elementele alese. Tot odată prin înlocuirea lor se vor respecta în continuare prevederile, normele și standardele de calitate.

4.2 ANALIZA VULNERABILITATILOR CAUZATE DE FACTORI DE RISC, ANTROPICI SI NATURALI, INCLUSIV DE SCHIMBARI CLIMATICE, CE POT Afecta INVESTITIA

Analiza vulnerabilităților realizată scoate în evidență principalele riscuri la care este supus proiectul, precum și măsurile de prevenire și soluționare a situațiilor nedorite, în cazul în care acestea survin.

În continuare sunt prezentați o serie de factori de risc calitativi, care sunt descriși și pentru care sunt prevăzute o serie de măsuri de diminuare a riscului asociat acestora.

Pentru evaluarea probabilității de apariție a situațiilor de risc este utilizată următoarea clasificare:

- Foarte puțin probabil - probabilitate de 0-10%
- Putin probabil - probabilitate de 10-33%
- Posibil - probabilitate de 33-66%
- Probabil - probabilitate de 66-90%
- Foarte probabil - probabilitate de 90-100%

Pentru evaluarea severității/impactului potențial al situațiilor de risc probabile este utilizată următoarea clasificare:

- I - fără un efect relevant asupra proiectului chiar în condițiile în care nu se iau măsuri de diminuare/eliminare;
- II - impact potențial redus, existând posibilitatea unor aplicării unor măsuri eficiente de diminuare/eliminare;
- III - impact potențial moderat, în principal de natură financiară, existând posibilitatea aplicării unor măsuri eficiente de eliminare a efectelor nedorite;
- IV - impact potențial critic, poate conduce la neîndeplinirea parțială a obiectivelor proiectului, situație în care efectele nedorite nu pot fi eliminate complet;
- V - impact potențial catastrofal, putând conduce chiar la eșecul proiectului prin neîndeplinirea obiectivelor propuse.

Riscuri	Posibilitate risc	Severitate	Masuri de prevenire / eliminare
<i>Riscul de depășire a costurilor prevăzute</i> Duratele prevăzute pentru derularea diverselor etape ale proiectului pot conduce la situația în care estimarea bugetului proiectului să nu corespundă cu necesarul financiar din faza de implementare a proiectului.	Posibilitate risc	III	Bugetul estimativ realizat a ținut cont de aceste riscuri, utilizând-se preturi actuale și standardele de cost relevante pentru structura investiției, care probabil că nu vor suferi schimbări semnificative în intervalul de timp până la demararea implementării proiectului. În plus, datorită faptului că achizițiile în cadrul proiectului se vor derula în condiții de competiție publică conform prevederilor legale în vigoare, concurența rezultată va contribui din plin la asigurarea executării bugetului proiectului în condiții optime din punct de vedere financiar.
<i>Riscul de întârziere</i> Există riscul ca perioada prevăzută pentru finalizarea proiectului să nu poată fi respectată din motive mai mult sau mai puțin obiective.	Putin probabil	IV	Considerarea în realizarea graficului de implementare a unor durate acoperitoare pentru activitățile prevăzute.
<i>Riscul tehnologic</i> Este reprezentat de posibilitatea ca soluția tehnologică aleasă să devină inadecvată datorită uzurii până la finalizarea implementării proiectului.	Foarte puțin probabil	III	Selectarea atentă și pe baza unor criterii tehnice riguroase a infrastructurii propuse spre realizare în cadrul proiectului, ceea ce va asigura noutatea și actualitatea tehnologiei realizate. Proiectarea infrastructurii propuse spre realizare în cadrul proiectului a fost realizată ținând-se cont de nevoile specifice solicitantului finanțării, precum și de

			constrângerile tehnice externe existente.
<i>Riscul de management</i> Posibilitatea ca managementul proiectului sa nu poată fi asigurat in mod eficient, ceea ce va conduce la întârzieri in derularea proiectului si poate chiar conduce la nerespectarea termenului de execuție prevăzut.	Putin probabil	II	Externalizarea managementului de proiect către un prestator de servicii specializat, care dispune de capacitate fizica si financiara, precum si de experiența necesara asigurării unui management de proiect adecvat. Valoarea acestui serviciu este inclusa in bugetul proiectului.

4.3 SITUATIA UTILITATILOR SI ANALIZA DE CONSUM

4.3.1 Necesarul de utilități si de relocare / protejare, după caz

Amplasamentul este liber de sarcini, nefiind lucrări de protejare sau relocare de utilități.

4.3.2 Soluții pentru asigurarea utilităților necesare

Nu este necesara racordarea la nici un tip de utilități, ele exista in zona.

4.4 SUSTENABILITATEA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITII

4.4.1 Impactul social si cultural, egalitatea de șanse;

Implementarea proiectului privind dezvoltarea infrastructurii sportive pe Strada Ocna Sibiului din Sector 1, Municipiul București, are un impact social și cultural semnificativ, contribuind la revitalizarea vieții comunitare și la promovarea unui stil de viață activ și sănătos.

Accesul deschis la facilități sportive moderne, precum terenuri de baschet, teqball și paddle tenis, contribuie direct la creșterea incluziunii sociale, oferind oportunități egale de practicare a sportului pentru toate categoriile de vârstă, gen și mediu socio-economic. Proiectul susține principiul egalității de șanse, prin faptul că nu impune bariere discriminatorii legate de gen, etnie, condiție financiară sau statut social.

Prin amplasarea într-o zonă urbană cu potențial de regenerare, investiția creează premisele pentru coeziune socială, interacțiune inter generațională și implicare civică. Terenurile vor deveni spații de întâlnire și colaborare între tineri, adulți și seniori, favorizând schimbul de idei, respectul reciproc și încurajând participarea activă în viața comunității.

Prin designul incluziv și planificarea accesibilă, se urmărește și integrarea persoanelor cu dizabilități în activitățile sportive și recreative, încurajând participarea lor activă și reducând riscul de marginalizare.

În concluzie, impactul social și cultural al proiectului este unul pozitiv, profund și durabil, susținând valori precum egalitatea de șanse, diversitatea, integrarea socială și dezvoltarea comunitară prin sport.

4.4.2 Estimări privind forța de munca ocupata prin realizarea investiției: in faza de realizare, in faza de operare;

Faza de realizare (construcție și amenajare):

În perioada de execuție a lucrărilor, se estimează implicarea directă a unui număr de aproximativ 25–30 de persoane, în funcție de ritmul și etapele lucrărilor. Acestea vor include:

muncitori calificați și necalificați în construcții (terasamente, fundații, montaj structuri sportive);

- specialiști în instalații electrice și iluminat public;
- ingineri proiectanți și diriginți de șantier;
- echipe de peisagistică și amenajare spații verzi;
- personal pentru transport și logistică.

Această etapă va contribui la dinamizarea sectorului de construcții la nivel local și va oferi oportunități de angajare temporară, în special pentru lucrătorii din domenii tehnice.

Faza de operare (exploatare și întreținere):

Ulterior finalizării investiției, pentru operarea și întreținerea corespunzătoare a infrastructurii sportive, se estimează ocuparea a unui număr de 5–8 persoane în mod permanent sau cu normă parțială, după cum urmează:

- 1–2 administratori ai locației (supraveghere, programări, relația cu publicul);
- 1 responsabil întreținere curentă (curățenie, verificare echipamente);
- 1 tehnician/agent pază pentru supravegherea spațiilor în afara orelor de program;
- eventual, colaboratori ocazionali pentru organizarea de evenimente, activități sportive sau programe educaționale.

Prin această investiție, se creează atât locuri de muncă temporare, cât și oportunități de angajare permanentă, contribuind la stimularea economică a zonei, integrarea profesională a tinerilor și susținerea serviciilor publice de recreere și sport.

4.4.3 Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

Impactul asupra factorilor de mediu:

Lucrările de construcție sunt prevăzute să se desfășoare în conformitate cu normele legale privind protecția mediului, fără activități poluante majore. Posibilele efecte asupra factorilor de mediu pot include:

- Poluare temporară a aerului prin degajarea de praf și emisii de noxe din utilaje – efecte minore, pe termen scurt;
- Poluare fonică temporară pe durata lucrărilor – în limitele admise de legislația în vigoare și doar în timpul orelor legale de lucru;
- Gestionarea deșeurilor de construcții – va fi realizată responsabil, prin colectare selectivă și predare către operatori autorizați.

După finalizarea proiectului, zona va beneficia de o ameliorare a aspectului urbanistic, iar spațiile verzi adiacente terenurilor vor contribui la reducerea efectului de insulă termică și la îmbunătățirea microclimatului local.

Impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate:

Amplasamentul nu intersectează niciun habitat natural de interes conservativ și nu afectează în mod direct specii protejate de floră sau faună. În lipsa unor situri naturale în vecinătate și având în vedere caracterul urban al terenului, impactul asupra biodiversității este neglijabil sau inexistent.

În plus, proiectul include posibilitatea integrării unor elemente prietenoase cu mediul, cum ar fi: materiale ecologice, iluminat LED cu consum redus, sisteme eficiente de drenaj al apei pluviale și zone verzi plantate.

4.4.4 Impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează

Proiectul propune integrarea armonioasă în peisajul urban prin:

- amenajarea unor zone verzi perimetrale;
- folosirea de materiale cu impact redus asupra mediului;
- dotări cu iluminat ecologic (LED, senzori de mișcare);
- utilizarea eficientă a spațiului construit, fără a crea dezechilibre vizuale sau de trafic pietonal.

În ceea ce privește contextul antropic, proiectul răspunde direct unei nevoi identificate la nivelul comunității: lipsa unor facilități sportive moderne, accesibile publicului larg, care să încurajeze activitatea fizică, coeziunea socială și recreerea urbană activă.

Integrarea celor două terenuri de baschet, a terenului de teqball și a celui de padelă tenis va contribui la:

- creșterea atractivității zonei și a valorii urbanistice locale;
- reducerea comportamentelor sedentare, mai ales în rândul tinerilor;
- activarea unor spații neutilizate sau subtilizate, prin transformarea acestora în puncte de interes comunitar;

- diminuarea riscurilor sociale prin oferirea de alternative sănătoase de petrecere a timpului liber.

Obiectivul de investiție se integrează natural și funcțional în contextul urban existent, fără a afecta echilibrul ecologic sau structura socială, ci dimpotrivă – contribuind la revitalizarea spațiului antropic și la dezvoltarea durabilă a comunității locale.

4.5 ANALIZA CERERII DE BUNURI SI SERVICII, CARE JUSTIFICA DIMENSIONAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

Sectorul 1 deține importante suprafețe de teren care pot fi caracterizate printr-o stare avansată de degradare, fiind neutilizate și fără perspective reale de a găzdui dezvoltări rezidențiale sau economice în viitor. În aceasta situație se afla și terenul care face obiectul documentației.

Analiza cererii de servicii sportive evidențiază un interes real și în creștere pentru activități fizice în aer liber, precum și o lipsă acută de infrastructură adecvată în Sector 1. Dimensionarea obiectivului de investiții este direct corelată cu aceste nevoi, fiind proporționată, sustenabilă și adaptabilă la posibile extinderi viitoare.

4.6 ANALIZA FINANCIARĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA FINANCIARĂ: FLUXUL CUMULAT, VALOAREA

Calcularea indicatorilor de performanta financiară:

Încasări din Exploatare

Acest proiect reprezintă o investiție de utilitate publică și nu este generator de venituri. Ca atare, veniturile din exploatare sunt constituite din resurse de la bugetul de stat.

Cheltuieli de Exploatare

Acestea au fost delimitate între 95.000 – 120.000 lei / an, în funcție de:

- gradul de utilizare și vandalism;
- sezon (costuri mai mari primăvara și vara);
- dacă pază și iluminatul funcționează 24/7.

Categorie	Estimare anuală (lei)	Detalii
1. Întreținere suprafețe sportive	20.000-25.000	Curățare, verificare echipamente, vopsire linii, reparații minore
2. Întreținere spații verzi	18.000 – 22.000	Tuns arbori/arbuști, udat, completări vegetale, înlocuire pierderi

3. Curățenie generală	12.000 – 15.000	Măturat, golit coșuri, îngrijire cișmele și mobilier
4. Utilități (apă, electricitate)	10.000 – 14.000	Iluminat nocturn, funcționare cișmele, eventual pompă pentru udare
5. Supraveghere / pază	30.000 – 36.000	Supraveghere video + intervenție rapidă (opțional)
6. Mentenanță mobilier urban	4.000 – 6.000	Reparații bănci, cișmele, înlocuire elemente distruse
7. Asigurare spațiu (facultativ)	1.000 – 2.000	În funcție de decizia autorității locale

4.7 ANALIZA ECONOMICĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚA ECONOMICĂ: VALOAREA ACTUALIZATĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE ȘI RAPORTUL COST-BENEFICIU SAU, DUPĂ CAZ, ANALIZA COST-EFICACITATE

Proiectul de investiție are un caracter preponderent social și comunitar, fiind destinat îmbunătățirii calității vieții urbane, încurajării activității fizice și reducerii sedentarismului. Fiind realizat de autoritatea publică locală (Primăria Sectorului 1), proiectul nu urmărește obținerea de profit, ci maximizarea beneficiilor indirecte, cuantificabile prin metoda analizei cost-eficacitate și a raportului cost-beneficiu (RCB).

Costuri totale ale investiției (inclusiv TVA):

Scenariul 1 (mai puțin dotat):

Total investiție: 2.231.722,89 lei

Scenariul 2 (varianta complet dotată):

Total investiție: 2.304.547,67 lei

Diferența de aprox. 72.800 lei.

Menționăm ca în nici un scenariu nu au fost reduse cantitățile ci doar înlocuite din motive economice materialele/elementele alese. Tot odată prin înlocuirea lor se vor respecta în continuare prevederile, normele și standardele de calitate.

Cheltuieli anuale de operare și întreținere:

(estimare medie realistă, detaliată anterior):

100.000 – 120.000 lei / an, indiferent de scenariu.

Beneficii estimate (indirecte, nefinanciare):

- Creșterea stării de sănătate în rândul populației (reducerea costurilor medicale);
- Reducerea comportamentului deviant în rândul tinerilor;
- Activarea comunității prin evenimente, sport, socializare;
- Creșterea valorii zonelor adiacente;
- Ocuparea forței de muncă locale (minim 5–8 locuri permanente);
- Diminuarea presiunii asupra altor infrastructuri sportive existente.

Indicatori economici sintetici (estimativi):

Scenariul 1 (valoare totală: 2.231.722,89 lei):

Indicator	Valoare estimată
Valoarea Actualizată Netă (VAN)	pozitivă, în scenariile sociale
Rata Internă de Rentabilitate (RIR)	~5,2 – 6,0%
Raport Cost-Beneficiu (RCB)	~1,4 – 1,6

Scenariul 2 (valoare totală: 2.304.547,67 lei):

Indicator	Valoare estimată
Valoarea Actualizată Netă (VAN)	pozitivă, în scenariile sociale
Rata Internă de Rentabilitate (RIR)	~4,3 – 4,8%
Raport Cost-Beneficiu (RCB)	~1,2 – 1,3

Analiza economică evidențiază că Scenariul 1 reprezintă varianta optimă de implementare, întrucât:

- are un cost total mai redus cu aproximativ 72.800 lei;
- oferă aceleași beneficii de ordin social și funcțional, într-un cadru eficient din punct de vedere financiar;
- permite o amortizare socială mai rapidă și o rentabilitate crescută a investiției publice.

Prin urmare, Scenariul 1 este recomandat pentru realizarea obiectivului de investiții, întrucât oferă cel mai bun echilibru între costuri și eficiență socială pe termen lung.

	Scenariul I (<i>recomandat</i>)	Scenariul II
Costuri de investiție	-2.231.723 lei	-2.304.548 lei
Costuri de operare și întreținere (anuale medii)	-110.000 lei	-110.000 lei
Valoare reziduală estimată (după 15 ani, conservator)	1.200.000 lei	1.200.000 lei
Costuri totale (net)	-1.141.723 lei	-1.214.548 lei
Valoare Actualizată Netă (VAN a costurilor totale)	-739.000 lei	-798.000 lei
Rezultat obținut (suprafață amenajată, mp)	2.150 mp	2.150 mp
VAN costuri / rezultat (lei/mp)	-344 lei/mp	-371 lei/mp

Se observă că valoarea de investiție pe mp este mai mică în varianta 1.

4.8 ANALIZA DE SENZITIVITATE

În conformitate cu prevederile HG nr.907/2017, analiza de senzitivitate se realizează numai în cazul obiectivelor de investiții a căror valoare totală estimată depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se apropo prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002, respectiv 30 milioane de lei.

4.9 ANALIZA DE RISCURI, MĂSURI DE PREVENIRE/DIMINUARE A RISCURILOR

Analiza de risc cuprinde următoarele etape principale:

1. Identificarea riscurilor. Identificarea riscurilor se va realiza în cadrul ședințelor lunare de progres de către membrii echipei de proiect. Identificarea riscurilor trebuie să includă riscuri care pot apărea pe parcursul întregului proiect: financiare, tehnice, organizaționale, cu privire la resursele umane implicate, precum și riscuri externe (politice, de mediu, legislative). Identificarea riscurilor trebuie actualizată la fiecare ședință lunară.

2. Evaluarea probabilității de apariție a riscului. Riscurile identificate vor fi caracterizate în funcție de probabilitatea lor de apariție și de impactul acestora asupra proiectului.

3. Identificarea măsurilor de reducere sau de evitare a riscurilor

În prezenta analiză de risc se propune determinarea calitativă a factorilor ce pot provoca modificări semnificative ale variabilelor critice identificate astfel încât indicatorii proiectului să sufere modificări majore.

Pentru analiza proiectului de investiții s-au luat în considerare riscurile ce pot apărea atât în perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de exploatare a obiectivului de investiție.

Categorie risc	Risc identificat	Probabilitate de apariție	Măsuri propuse
Riscuri tehnice	Modificări neprevăzute ale soluțiilor tehnice în timpul execuției	Scăzută	- Prevederea în contract a clauzelor de bună execuție - Asistență tehnică din partea proiectantului - Utilizarea fondurilor pentru cheltuieli diverse și neprevăzute
	Întârzieri cauzate de alocarea deficitară de resurse (materiale, forță de muncă)	Scăzută	- Cerințe tehnice și financiare clare în caietul de sarcini - Impunerea de penalități pentru întârzieri - Stabilirea unui grafic realist de lucrări
	Neconformitatea lucrărilor executate	Scăzută	- Supraveghere permanentă prin diriginte de șantier - Teste și verificări tehnice la recepție - Garanții de bună execuție
Riscuri organizaționale	Lipsa de asumare a rolurilor de către echipa de proiect	Scăzută	- Întocmirea fișelor de post pentru fiecare membru - Reuniuni periodice de monitorizare - Implicarea activă a echipei în decizii
	Lipsa de implicare a consiliului local	Scăzută	- Stabilirea unui responsabil de comunicare din cadrul aparatului administrativ - Informarea periodică a consiliului privind progresul
Riscuri financiare	Creșterea costurilor din cauza inflației	Medie	- Realizarea devizului în funcție de prețurile actuale de piață - Posibilitatea ajustării prin rezerva de implementare (cap. 7 din deviz)
	Lipsa cofinanțării la timp	Scăzută	- Planificare riguroasă a fluxurilor de numerar - Accesarea unei rezerve bugetare locale dacă este cazul
Riscuri externe	Condiții meteorologice nefavorabile (ploi, îngheț)	Scăzută	- Stabilirea perioadei optime de execuție - Utilizarea unor materiale care permit execuția în condiții variabile
	Schimbări politice locale care afectează continuitatea proiectului	Scăzută	- Contractul semnat devine angajament ferm al autorității - Monitorizarea respectării obligațiilor legale

5 SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)**5.1 COMPARAȚIA SCENARIILOR/OPTIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR****SCENARIUL 1**

Scenariul 1 presupune:

- Împrejmuire teren;
- Amenajarea a doua mini terenuri de buchet, teren de paddle tenis si un teren de teqball;
- Amenajarea unei piste de alergare;
- Amenajarea aleilor pietonale;
- Mobilare urbana a zonei;
- Amenajarea vegetației aferente zonei;

SCENARIUL 2

Scenariul 2 presupune:

- Împrejmuire teren;
- Amenajarea a doua mini terenuri de buchet, teren de paddle tenis si un teren de teqball;
- Amenajarea unei piste de alergare;
- Amenajarea aleilor pietonale;
- Mobilare urbana a zonei;
- Amenajarea vegetației aferente zonei;

Din punct de vedere tehnic ambele scenarii sunt similare presupunând aceleași tipuri de lucrări.

Din punctul de vedere economic si financiar, scenariul nr. 1 este mai avantajos datorita costului mai mic al investiției.

Din punctul de vedere al sustenabilității si riscurilor ambele scenarii sunt similare.

5.2 SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E)

Scenariul recomandat a se realiza este scenariul nr. 1; Acesta răspunde integral temei de proiectare emisa de beneficiar intra-un cadru economic adecvat.

5.3 DESCRIEREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E) PRIVIND:**5.3.1 Obținerea și amenajarea terenului;**

Terenul pe care se va realiza investiția este pe domeniul public al Sectorului 1.

5.3.2 Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;

Nu este cazul.

5.3.3 Soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși;

Scenariul 1 presupune:

- Împrejmuire teren;
- Amenajarea a doua mini terenuri de baschet, teren de paddle tenis și un teren de teqball;
- Amenajarea unei piste de alergare;
- Amenajarea aleilor pietonale;
- Mobilare urbană a zonei;
- Amenajarea vegetației aferente zonei;

Împrejmuirea spațiului verde prin realizarea unei perdele de protecție din gard viu, cu accent pe specii native și cu întreținere redusă.

Zona sportivă va fi compusă dintr-un teren de paddle în suprafața de 202 mp, două mini terenuri de baschet în suprafața de 185.5 mp și înconjurând terenul s-a propus o pistă de alergare în suprafața de 165 mp

Amenajarea rețelei de alei se va face cu diferite tipuri de beton drenat mărginit de borduri pe pat de nisip și piatră spartă sort 0-63.

Dotarea zonei cu mobilier urban aferent și anume:

- 8 bănci
- 15 stâlpi de iluminat
- cișmea apă potabilă
- coșuri de gunoi
- Un grup sanitar cu autocurățare

Plantarea de vegetație specifică locală și ornamentală și anume:

Arbori rășinoși:

- Brad Argintiu -1 bucata
- Pin Negru – 12 bucăți
- Douglas verde – 2bucati

Arbori foioși:

- Paltin de câmp variegat – 5 bucăți
- Arțar roșu – 2 bucăți
- paltin argintiu – 10 bucăți
- Mesteacăn – 7 bucăți
- Corcoduș roșu – 1 bucata
- Stejar roșu American – 12 bucăți
- Tei argintiu piramidal – 2 bucăți .

Ierburi ornamentale:

- Festuca amethystina (8buc/mp) - 167buc
- Imperata cylindrica 'Red Baron' (8buc/mp) - 249buc
- Miscanthus sinensis (2buc/mp) - 59buc
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln'(4buc/mp) - 178buc
- Stipa tenuissima (5buc/mp) - 175buc

VEGETAȚIE ARBUSTIVĂ:

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' - 16 buc
- Cornus alba 'Sibirica Variegata' - 8 buc
- Cotinus coggygria 'Rubrifolia' - 4 buc
- Cotoneaster dammeri 'Radicans'(6buc/mp) - 266buc
- Juniperus horizontalis 'Blue Chip' - 7 buc
- Kerria japonica 'Pleniflora' - 14 buc
- Lavandula angustifolia (2buc/mp)- 43buc
- Ligustrum ovalifolium - 11 buc

- Lonicera pileata (4buc/mp) - 146buc
- Mahonia aquifolium - 5 buc
- Physocarpus opulifolius 'Diabolo' - 4 buc
- Spiraea vanhouttei - 8 buc
- Syringa vulgaris - 4 buc
- Viburnum opulus - 8 buc
- Weigela florida - 9 buc

Toate echipamentele vor fi însoțite de certificatul de conformitate cu normativele europene, respectiv vor avea certificat de atestare conform normelor EN 1176/1177.

Toate echipamentele vor fi realizate și montate având în vedere respectarea normelor de siguranță europene impuse de Comitetul European pentru Standardizare, precum și indicațiile de montaj ale furnizorului. (Standarde Europene DIN EN 1176 – 1177).

5.3.4 Probe tehnologice și teste

Nu este cazul.

5.4 PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

5.4.1 Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

	LEI (cu TVA)	LEI (fără TVA)
Valoarea totală a investiției	2 231 722,89	1 936 144,82
din care construcții montaj	628 809,62	528 411,44

5.4.2 Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

Principalele caracteristici/capacități ale obiectivului propus sunt:

- Regim teren: intravilan
- Suprafața totală a parcelei: 1247 mp

- Dimensiuni: un poligon cu adâncimi aproximative de 44m cu o lățime de 28.
- Lungime împrejmuire: 128m
- Tipul construcției: civilă obișnuită;
- Clasa de importanță a construcției: IV, conform P-100-2013;
- Gradul de rezistență la incendiu :III

5.4.3 Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

În analiza socio-economică, internalizarea costurilor de mediu și sociale a fost realizată pe baza concluziilor studiilor anterioare publicate de CE. Din rezultatele analizei cost - beneficiu, se concluzionează că ținând cont de beneficiile sociale și de mediu ale proiectului propus, modelul financiar ajustat prezintă rezultate mai interesante decât rezultatele obținute prin metoda clasică, fapt care justifică chiar mai mult necesitatea investiției.

5.4.4 Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata de execuție a obiectivului de investiții - perioada, exprimată în luni, cuprinsă între data stabilită de investitor pentru începerea lucrărilor de execuție și comunicată executantului și data încheierii procesului-verbal privind admiterea recepției la terminarea lucrărilor - este estimată la 6 luni.

5.5 PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINTELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE

Soluțiile propuse prin proiect au creat premisele unei bune comportări în timp. În conformitate cu prevederile legii 10/1995 privind calitatea în Construcții și cele în "Regulamentul de verificare și expertiză tehnică a proiectelor de Construcții" aprobat prin H.G. 925/1995, documentația la faza P.T.E. va fi supusă verificării tehnice de către un verificator de proiecte atestat MLPAT, la următoarele cerințe:

- "A1"- Rezistență și stabilitate la solicitări statice, dinamice inclusive la cele seismice pentru Construcții cu structură de rezistență din beton armat.

5.6 NOMINALIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE LA BUGETUL DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTATE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGAL CONSTITUITE

În urma analizei economice și financiare detaliate, care a evidențiat fezabilitatea și sustenabilitatea investiției propuse, se nominalizează următoarele surse posibile de finanțare pentru realizarea obiectivului „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis, Sector 1, Municipiul București”:

- Alocații de la bugetul local al Sectorului 1, în calitate de autoritate publică inițitoare a proiectului, având în vedere caracterul social și comunitar al investiției;
- Fonduri proprii ale Consiliului Local al Sectorului 1, prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului, în limita bugetelor aprobate anual;
- Fonduri externe nerambursabile, în special prin apelurile de proiecte destinate dezvoltării infrastructurii sportive și regenerării urbane sustenabile.

Beneficiarul investiției are în vedere obținerea de fonduri nerambursabile pentru realizarea proiectului, în cadrul apelurilor active de finanțare europeană sau guvernamentală dedicate investițiilor în infrastructura educațională, sportivă și de agrement urban.

Se analizează, de asemenea, posibilitatea accesării de fonduri în cadrul programelor de tip:

- Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) – componente care sprijină regenerarea urbană și promovarea activității fizice;
- Programul Operațional Regional (POR) – 2021–2027, în cadrul axelor care finanțează dezvoltarea locală sustenabilă și infrastructura sportivă în mediul urban;
- Alte surse legal constituite, inclusiv parteneriate public-private, sponsorizări sau contribuții din partea societății civile.

În funcție de structura de finanțare agreată, se vor elabora documentațiile specifice necesare atragerii fondurilor externe, în vederea optimizării efortului bugetar și a maximizării impactului investiției la nivel comunitar.

6 URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

6.1 CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

6.2 EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ, CU EXCEȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE

Carte Funciară Nr. 284454 emis în data de 14.07.2025 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1.

6.3 ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTEȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INTEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ

Tema de proiectare solicitată de DIREȚIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRITATE ȘI PROTEȚIA MEDIULUI SECTOR 1.

6.4 AVIZE CONFORME PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Nu este cazul.

6.5 STUDIU TOPOGRAFIC, VIZAT DE CĂTRE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Studiul topografic a fost întocmit și este avizat la OCPI.

6.6 AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘI CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, în curs de obținere sunt:

Avize și acorduri privind utilități urbane și infrastructura

Aviz de la Operatorii de Utilități, după caz (Apa Nova, E-distribuție, Distrigaz, Orange);

7 IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1 INFORMAȚII DESPRE ENTITATEA RESPONSABILĂ CU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Entitatea responsabilă cu implementarea investiției este DIRECTIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRIZARE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI SECTOR 1.

7.2 STRATEGIA DE IMPLEMENTARE, CUPRINZÂND: DURATA DE IMPLEMENTARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (ÎN LUNI CALENDARISTICE), DURATA DE EXECUȚIE, GRAFICUL DE IMPLEMENTARE A INVESTIȚIEI, EȘALONAREA INVESTIȚIEI PE ANI, RESURSE NECESARE

Denumirea capitolelor de cheltuieli	Anul I al implementării (cu TVA)
Capitolul 1. Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului	RON 0.00
Capitolul 2. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	RON 29,750.00
Capitolul 3. Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică	RON 220,150.00
Capitolul 4. Cheltuieli pentru investiția de bază - total	RON 1,519,193.18
4.1 Construcții și instalații	RON 584,779.62
4.2 Montaj utilaj tehnologic	RON 0.00
4.3 Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	RON 0.00
4.4 Utilaje și echipamente fără montaj, mijloace de transport	RON 0.00
4.5 Dotări	RON 934,413.56

Capitolul 5. Alte cheltuieli – total, din care:	RON 87,971.49
5.1 Organizare de șantier	RON 19,278.00
5.2 Comisioane, taxe	RON 5,812.53
5.3 Cheltuieli diverse și neprevăzute	RON 62,880.96
5.4 Cheltuieli pentru informare și publicitate	RON 0.00
Capitolul 6. Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste	RON 0.00
Capitolul 7. Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru construirea rezervei de implementare pentru ajustare preț	RON 374,658.23
TOTAL Cheltuieli (Lei fără TVA):	RON 2,231,722.89

7.3 STRATEGIA DE EXPLOATARE/OPERARE ȘI ÎNTREȚINERE: ETAPE, METODE ȘI RESURSE NECESARE

Pe parcursul execuției lucrărilor, controlul calității materialelor puse în operă și al execuției va fi realizat în conformitate cu legislația în vigoare, prin intermediul unor entități autorizate, cum ar fi:

- firme specializate de dirigenție de șantier (angajate de beneficiar),
- personalul responsabil tehnic cu execuția (RTE),
- reprezentanți ai Inspectoratului de Stat în Construcții (ISC) – biroul local,
- precum și prin întocmirea și monitorizarea Programului de Control al Calității Lucrărilor (PCCL).

După finalizarea lucrărilor de investiție, responsabilitatea operării și întreținerii infrastructurii sportive revine beneficiarului investiției – autoritatea publică locală a Sectorului 1 sau structurii desemnate de aceasta (ex. direcție administrativă sau operator extern selectat prin contract de servicii).

Etapile strategiei de exploatare și întreținere:

- Recepția finală a obiectivului și punerea în funcțiune a terenurilor;
- Desemnarea personalului de întreținere și alocarea bugetară anuală pentru mentenanță;
- Stabilirea unui program de inspecții periodice (lunare/sezoniere) pentru verificarea stării suprafețelor de joc, gardurilor, instalațiilor și echipamentelor;
- Întreținerea curentă: curățenie, reparații minore, marcaje, revopsiri etc.;
- Întreținere sezonieră: verificări suplimentare înainte/după sezonul rece;
- Evaluări anuale pentru planificarea reparațiilor majore sau înlocuirii dotărilor.

Metode și resurse necesare:

- Încheierea unor contracte de mentenanță cu operatori economici autorizați pentru reparații și servicii curente;
- Alocarea anuală de fonduri din bugetul local al Sectorului 1 pentru acoperirea cheltuielilor de întreținere;
- Posibilitatea organizării unor parteneriate cu asociații sportive sau ONG-uri pentru gestionarea parțială a operării și promovării activităților;
- Instruirea personalului din subordinea autorității locale privind regulile de exploatare, întreținere și siguranță.
- Măsuri de protecție a mediului în timpul operării;
- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților desfășurate pe terenuri;
- Întreținerea spațiilor verzi și evitarea utilizării substanțelor toxice sau poluante;
- Utilizarea de materiale ecologice pentru revopsiri sau lucrări de reparații;

7.4 RECOMANDĂRI PRIVIND ASIGURAREA CAPACITĂȚII MANAGERIALE ȘI INSTITUȚIONALE

Din strategia de implementare face parte managementul proiectului care prin echipa pusă la dispoziție de beneficiar răspund solicitărilor consultanților, proiectanților și a unității de management, privind punerea la dispoziție a documentelor, informațiilor solicitate, precum și desfășurarea unor acțiuni de aprobare și avizare a documentațiilor înaintate de consultanți.

8 CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Proiectul privind dezvoltarea infrastructurii sportive prin amenajarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis în Sector 1, Municipiul București, răspunde unei nevoi reale de extindere a facilităților recreative și sportive în mediul urban.

Analiza tehnico-economică demonstrează fezabilitatea investiției atât din perspectiva costurilor implicate, cât și a beneficiilor sociale, culturale și de sănătate publică aduse comunității. Obiectivul propus se încadrează armonios în contextul urban și contribuie la revitalizarea zonei prin încurajarea unui stil de viață activ, incluziv și sustenabil.

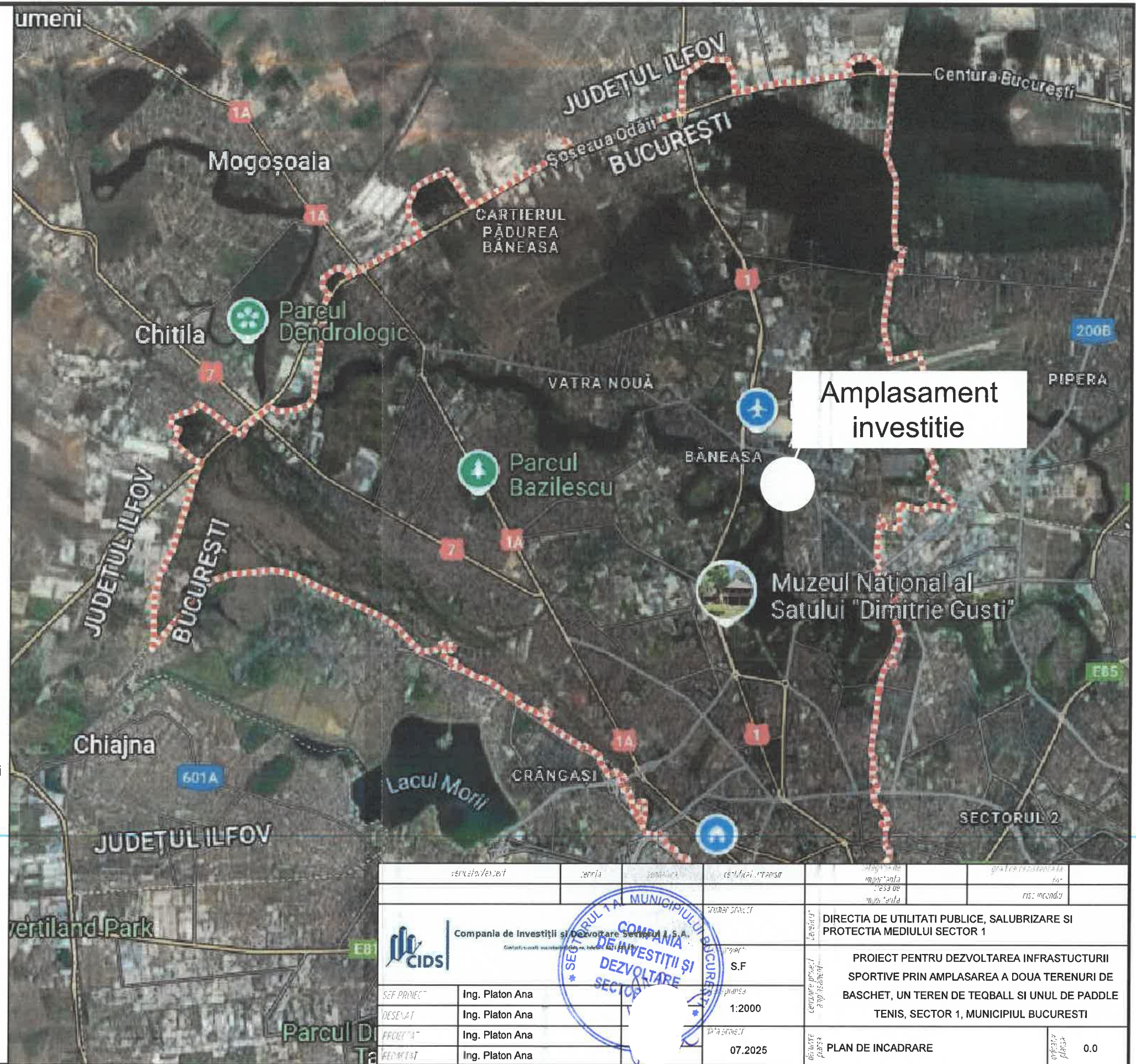
Se recomandă implementarea scenariului optimizat din punct de vedere cost-eficacitate, precum și continuarea demersurilor pentru atragerea de fonduri nerambursabile sau alocații bugetare pentru finanțarea proiectului. Totodată, se subliniază importanța stabilirii unei strategii coerente de operare și întreținere pe termen lung, pentru asigurarea durabilității investiției.

PLAN DE INCADRARE

STUDIU DE FEZABILITATE - PROIECT PENTRU DEZVOLTAREA
INFRASTRUCTURII SPORTIVE PRIN AMPLASAREA A DOUA TERENURI
DE BASCHET, UN TEREN DE TEQBALL SI UNUL DE PADDLE TENIS,
SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI

CARATTERISTICI:

- Adresă: Strada Ocnei Sibiului FN (fost. 9 - 21) sector 1 București
 - Regim teren: intravilan
 - Suprafața totală a parcelei: 1247 mp
 - Dimensiuni: conform planurilor cadastrale (sc. 1:500 și 1:2000 anexate certificatului de urbanism), parcela prezintă front stradal pe strada Ocnei Sibiului (fost. 9 - 21), strada Bilciurești și strada Amiral Horia Măcelarul laturi laterale, conturând un poligon cu adâncimi aproximative de 44m cu o lățime de 28.
 - Regim juridic: imobil format din teren intravilan în proprietatea Municipiului București - domeniul public
 - Drept de administrare: Sectorul 1 al Municipiului București
 - Zona fiscală: imobilul se află în zona fiscală A;
 - Categoria de folosință: conform PUZ „Șoseaua Nordului - Bdul Ficusului - Bdul Aerogării - Strada Horia Macelariu - Strada Alexandru Șerbănescu - Școală Herăstrău, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr.262/2008, Aviz de urbanism nr. 18/84/09.05.2007 și a planșei de reglementări vizată spre neschimbare funcțiunile vizate sunt: locuire, birouri și funcțiuni mixte, imobilul fiind situat în UTR -CB1;
 - Sarcini: nu sunt;
 - Servituți și restricții de proprietate: amplasamentul de află în zona de servitute aeronautică, zona II și de protecție a infrastructurii feroviare;
 - Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumentele istorice actualizată în 2015 sau la mai puțin de 100m față de imobilele aflate pe această listă;
 - Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform PUZ „Șoseaua Nordului - Bdul Ficusului - Bdul Aerogării - Strada Horia Macelariu - Strada Alexandru Șerbănescu - Școală Herăstrău, Sector 1” aprobat cu HCGMB nr.262/2008;
 - Conform planșei de reglementări aferente PUZ - Închidere înel median de circulație la zona de nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Sos. Colentina, amplasamentul poate fi afectat de OUP 1 - obiective de utilitate publică, APEDUCT și zona de protecție aferentă, trama stradală și pietonală propusă în zonă;
- Indicatori urbanistici (conform PUG-MB):
- POT maxim: 60-70%
 - CUT maxim: 7-10





verificat/expert		denumire	semnatura	certificat urbanism	ca. de autorizare de importanță	gr. de rezistență la foc	ris. incendiu	
					importanță			
					importanță			
SECTOAREA 1 DEZVOLTARE	 Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. Contact: e-mail: dezvoltare@sector1.ro, telefon: 0211 311 31 31 SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTOR 1			număr proiect:	001	Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1		
				data proiect:	S.F.	„Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”, Sector 1, Municipiul București		
				data planșă:	1/200			
				data proiect:	07.2025	ILUSTRARE GRAFICĂ NR. CAD. 284454		
						P04		



VERIFICATOR/EXPERT		COMUNA	SEMNAȚURA	CERTIFICAT URBANISM	CA DE OMNIA DE IMPORTANȚA	GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC
					CLASA DE IMPORTANȚA	RISC ÎNCENDIU
 Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. Contact e-mail: secretariat@ids.ro, tel: 0212 445 1234 				NUMĂR PROIECT:	Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1	
				001		
				FAZA PROIECT:	„Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”, Sector 1, Municipiul București	
				S.F.		
				SEF PROIECT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ	SCARA PLANȘA:
CONCEPT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ	1/200				
PROIECTAT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ	DATA PROIECT:	P05			
REDACTAT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ	07.2025				



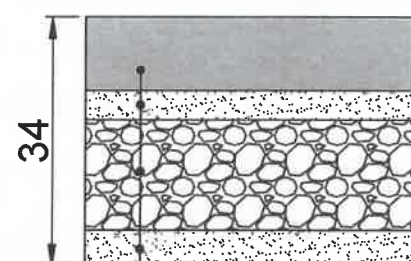
verificator/expert		comuna	semnatura	certificat urbanism	clasa de importanta	gradul de rezistenta la foc	risc incendiu	
001								
S.F.								
1/200								
07.2025								

Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.		Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1	
„Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”, Sector 1, Municipiul București			
ILUSTRARE GRAFICĂ NR. CAD. 284454		P06	



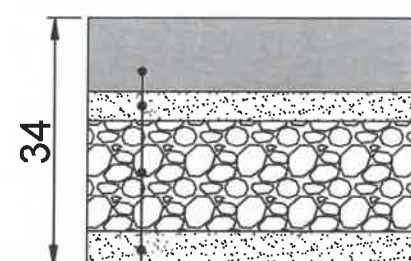
verificator/expert	comuna	semnatura	certificat urbanism	ca legatura de importanta	gradul de rezistenta la foc	riscurile
 Compania de Investiții și Dezvoltare Sector 1 S.A. Contact: e-mail: secretariat@cidss1.ro, telefon: 0372 483 379			numar proiect: 001	beneficiar: Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1		
SEF PROIECT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ		faza proiect: S.F.	denumire proiect: „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”, Sector 1, Municipiul București		
CONCEPT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ		scara planșă: 1/200			
PROIECTAT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ		data proiect: 07.2025			
REDACTAT:	ing. peis. Cristian GHIȚĂ			ILUSTRARE GRAFICĂ NR. CAD. 284454		P07

DETALIU STRUCTURA
TROTUAR
Scara 1:10



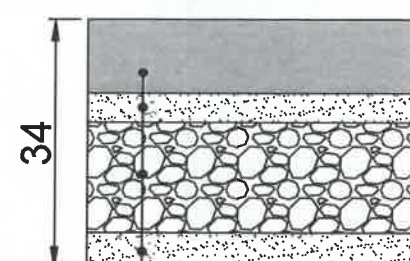
10 cm beton drenat
4 cm nisip
15 cm piatra sparta sort 0-63
5 cm nisip

DETALIU STRUCTURA
TEREN PADDLE
Scara 1:10



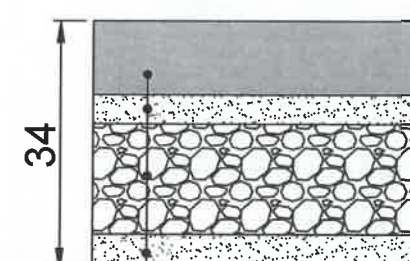
10 cm beton drenat
4 cm nisip
15 cm piatra sparta sort 0-63
5 cm nisip

DETALIU STRUCTURA
TEREN BASCHET
Scara 1:10



10 cm beton drenat
4 cm nisip
15 cm piatra sparta sort 0-63
5 cm nisip

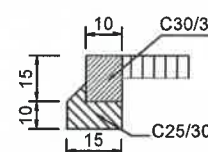
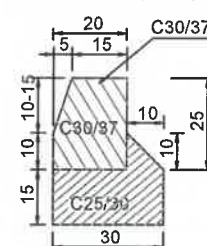
DETALIU STRUCTURA
PISTA DE ALERGARE
Scara 1:10



10 cm beton drenat
4 cm nisip
15 cm piatra sparta sort 0-63
5 cm nisip

DETALIU PENTRU BORDURI
PE FUNDATIE DIN BETON C25/30
Scara 1:20

BORDURA 20x25x30 BORDURA 10x15x15



CERINTELE PENTRU ASIGURAREA DURABILITATII ELEMENTELOR
PREFABRICATE DIN BETON SUNT CONFORM NE-013-2002

	fundatie bordura	bordura prefabricata
Beton	C25/30	C30/37
Clasa de expunere	XC2	XC4
Grad de impermeabilitate	P8	P8 ¹⁰
Grad de gelivitate		G100
Tip de ciment	II/A-S42.5; SRI42.5; I42.5	II/A-S42.5; SRI42.5; I42.5
Raport a/c max.	SRII/A-S42.5 IIA-V42.5; 0.45	SRII/A-S42.5 IIA-V42.5; 0.43

PROFIL TRANSVERSAL TIP
ALEI PIETONALE



10 cm beton drenat
4 cm nisip
15 cm piatra sparta sort 0-63
5 cm nisip

Verificat de expert	Desena	Se datu a	Certificat urbanism	Categoria de importanta	Gradul de rezistenta la foc
				Clasa de importanta	Risc incendiu
Compania de Investitii si Dezvoltare Sectorul 1 S.R.L.				Proiect	DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1
SE-PROIECT	Ing. Platon Ana			Proiect	PROIECT PENTRU DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII SPORTIVE PRIN AMPLASAREA A DOUA TERENURI DE BASCHET, UN TEREN DE TENIS SI UNUL DE PADDLE
DESINAT	Ing. Platon Ana			S.F.	TENIS, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI
PROIECTAT	Ing. Platon Ana				
REACTAT	Ing. Platon Ana			07.2025	SECTIUNI / DETALII CARACTERISTICE



Nr. M/ 6557 / 29.07.2025

K2- 175

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”

1.Descrierea situației actuale:

În conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale sectoarelor 1 – 6, „terenurile amplasate între blocurile de locuințe (componente ale ansamblurilor de locuințe), care prin proiectare și execuție au avut destinația de spații verzi locale și locuri de joacă pentru copii, constituie proprietate publică - domeniul public - și trec în administrarea primăriilor sectoarelor 1 – 6.”

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 180/25.10.2024 privind reorganizarea Direcției de Utilități Publice și Protecția Mediului Sector 1 prin absorbția Administrației Domeniului Public Sector 1;

Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 214/19.11.2024 prin care a fost aprobat Regulamentul de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

-faptul că Administrația Domeniului Public Sector 1 a fost reorganizată prin fuziune prin absorbție, fiind integrată în cadrul Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, instituție care a preluat toate drepturile și obligațiile acesteia,

Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 funcționează ca instituție publică de interes local, cu personalitate juridică, aflată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1, desfășurându-și activitatea în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice pentru administrarea domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 129 alin. (3) lit. c) și alin. (7) lit. n) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Sectorului 1 asigură cadrul necesar funcționării serviciilor publice de interes local și aprobă, în condițiile legii, organigrama, regulamentul de organizare și funcționare, precum și statul de funcții al instituțiilor și serviciilor publice subordonate.

Prin coroborarea dispozițiilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 308/1999, care prevede că terenurile situate între blocurile de locuințe și destinate, prin proiectare și execuție, spațiilor verzi și locurilor de joacă, aparțin domeniului public și intră în administrarea primăriilor de sector, cu cele ale hotărârilor Consiliului Local Sector 1 referitoare la reorganizarea Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, rezultă că această instituție a preluat integral atribuțiile fostei Administrații a Domeniului Public Sector 1, în temeiul H.C.L. Sector 1 nr. 214/19.11.2024 prin care a fost aprobat noul Regulament de organizare și funcționare.

În acest context, atribuțiile Direcției includ și realizarea, în funcție de sezon, a lucrărilor de amenajare, reamenajare, întreținere și conservare a spațiilor verzi, precum și plantarea arborilor și arbuștilor, în baza documentațiilor tehnice întocmite de compartimentele de specialitate ale



instituției. Astfel de intervenții sunt esențiale, în special în zonele urbane degradate din cauza lipsei întreținerii.

Conform dispozițiilor prevăzute de Regulamentul de Organizare și Funcționare, Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, prin structurile sale competente, este responsabilă de amenajarea și întreținerea locurilor de joacă aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1. În acest sens, pe strada Ocna Sibiului nr. 9-12, la numărul cadastral 284454, a fost identificat un teren cu o suprafață de 1247 mp, liber de construcții și subutilizat, aflat în proprietatea Municipiului București și în administrarea Direcției, conform actelor normative anterior menționate care se pretează pentru amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis necesare pentru recreerea cetățenilor din sectorul 1 și nu numai.

Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 907/2016, la art. 9 alin. (4), se menționează că *“Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și prin Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare”*.

Totodată, la art. 5 alin. (4) se precizează că *„Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico- economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor”*.

Astfel, conform art. 129 alin. (4) lit. d) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor privind dezvoltarea economico-socială *“aprobă, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrări de investiții de interes local, în condițiile legii”*

Având în vedere art.44 alin.(4) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, *“(4) Ordonatorii principali de credite, pe propria răspundere, actualizează și aprobă valoarea fiecărui obiectiv de investiții nou sau în continuare, indiferent de sursele de finanțare ori de competența de aprobare a acestora, în funcție de evoluția indicilor de prețuri. Această operațiune este supusă controlului financiar preventiv propriu.”*

Prin documentația de avizare a lucrărilor de intervenții elaborată, se va asigura creșterea calității sistemului de învățământ prin asigurarea spațiilor necesare desfășurării activităților de învățământ coroborate cu numărul de elevi în continuă creștere și îmbunătățirea calității învățământului prin creerea unui mediu școlar conform exigentelor de educație contemporane.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ – teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele, deținând calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, astfel încât, sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrativ –teritoriale fără personalitate juridică și ca nu dețin în patrimoniu drepturi de proprietate imobiliară.

Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), privind atribuțiile consiliului local și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului București, în calitate sa de subdiviziune administrativ - teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.



De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 298 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul General al Municipiului București este entitate care are ca prerogative stabilirea destinației bunurilor date în administrare, respectiv, monitorizarea situației bunurilor date în administrare, respectiv dacă acestea sunt în conformitate cu afectarea de uz sau interes public local sau național, după caz, precum și cu destinația avută în vedere la data constituirii dreptului.

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în speță:

-Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 8 și art. 127, lit. e), f) și g) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023;

- art. 41, art. 44 alin. (1) și (4) și art. 45 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ;

Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordonanța de Urgență nr. 15/2021 privind reglementarea unor măsuri fiscal-bugetare;

-Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului României nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului nr. 492/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții;

-Hotărârea Guvernului nr. 766/1997 - pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

-HCGMB nr. 186/20.05.2008 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București

- art. 41, art. 44 alin. (1) și (4) și art. 45 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu completările și modificările ulterioare;

-Ordinul 85/2021 privind modificarea și completarea Ordinului președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 74/2014 pentru aprobarea conținutului-cadru al avizelor tehnice de racordare.

-Hotărârea nr. 310 din 12.10.2018 a Consiliului local al Sectorului 1 pentru aprobarea Programului de Îmbunătățire a Eficienței Energetice (PIEE);

-documentația tehnico-economică privind investiția predată Autorității prin cedarea drepturilor patrimoniale de autor conform articolului 17 alin. 4 litera a din HG 395/2016.



Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale Sectoarelor 1-6;

Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 304/2009 privind aprobarea normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București;

Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 120/2010 privind aprobarea Normelor de salubritate și igienizare ale municipiului București;

Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 113/2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1; În temeiul art. 5 lit. cc), art. 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. 7 lit. i) și j), art. 139 alin. (3), lit. a) și g), art. 166 alin. (2) lit. k), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Direcția Generală Management și Operațiuni- nu are atribuții în acest sens

5.Schimbări preconizate: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

10.Măsurile concrete de implementare: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „**act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală**”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește **actul administrativ ca fiind actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.**

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.



Activitățile premergătoare emiterii actului administrativ se pot concretiza sub forma unor avize, acorduri, propuneri, rapoarte, studii, sesizări, declarații, aprobări etc., care pregătesc procesul decizional final, din toată această varietate, avizul fiind apreciat ca vedeta incontestabilă a formalităților consultative.

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emiterie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premerg și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.

Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent își formează opinia cu privire la situația juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voință producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit și prevăzut, în sprijinul autorității, o etapă premergătoare de informare și pregătire, materializată printr-o serie de activități consacrate drept operațiuni procedurale anterioare emiterii/adoptării actului administrativ care nu produc ele însele efecte juridice, dar care precedă elaborarea propriu-zisă a actului final, producător de efecte juridice.

Analizat drept act pregătitor, premergător sau preparator, avizul este definit în doctrină, într-o formulare consacrată cu mult timp în urmă, dar la fel de valabilă și astăzi, drept o opinie pe care un organ al administrației publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa și a decide în cunoștință de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialiști care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenționat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunității, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.

Raportul de specialitate nu reprezintă un aviz.

Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere că operațiunea interpretării conținutului unui act normativ cade în sarcina exclusivă și în responsabilitatea juridică a fiecărui practician care este chemat, ca în specialitatea sa, să aplice norma juridică în vigoare, iar interpretarea legală/oficială nu poate fi efectuată de către o altă autoritate decât cea care a emis actul care conține norma juridică aparent neclară, lacunară sau echivocă, potrivit art. 69 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios avizează :

- **FAVORABIL** pentru proiectul de hotărâre **Privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tennis”**, se supune spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Năftănăilă Daiana-Elena	Șef serviciu		Avizat	23.07.2025
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		Întocmit	23.07.2025



Nr. G/2780/24.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economi ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis” – K2-175/24.07.2025

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, întocmit de Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului, și luând în considerare documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economi ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”, valoarea impactului financiar este determinată astfel:

Indicatori maximali, în conformitate cu devizul general:

A. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 1.936.144,82 lei fără TVA, din care C+M: 528.411,44 lei fără TVA;

B. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 2.231.722,89 lei inclusiv TVA, din care C+M: 628.809,62 lei inclusiv TVA.

Menționăm faptul că obiectivul de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis” va fi introdus în bugetul de cheltuieli al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului, după aprobarea de către autoritatea deliberativă a prezentului proiect de hotărâre.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economi ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis” – K2-175/24.07.2025.

**Direcția Generală Management și Operațiuni,
Director General Adjunct,
ANGELA CIUREA**

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		24.07.2025



Nr. 9248/24.07.2025

12 - 12

Raport de specialitate

pentru proiect de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”

Luând în considerare Referatul de Aprobare și Proiectul de Hotărâre **privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”**, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul raport de specialitate.

Justificarea necesității investiției:

- Infrastructura sportivă existentă nu corespunde în prezent cerințelor actuale din punct de vedere tehnic, funcțional și al siguranței, fiind necesară modernizarea și completarea acesteia;
- Proiectul propus răspunde obiectivului de creștere a accesului populației locale la facilități sportive moderne, sigure și atractive, în acord cu tendințele și standardele europene în domeniu;
- Investiția propusă contribuie la promovarea unui stil de viață sănătos, cu efecte pozitive asupra stării fizice și psihice a locuitorilor, în special a tinerilor, dar și a altor categorii de beneficiari;
- Amenajările propuse pentru amplasamentul din strada Ocna Sibiului FN (fostă 9-21) sunt compatibile cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, respectând reglementările tehnice și cerințele legale în vigoare, pentru strada

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Proiect pentru dezvoltarea infrastructurii sportive prin amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tenis”

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Verificat/Întocmit	Data
DAN TUDOR	Arhitect Șef		Avizat	
ALINA MIRU	Șef Serviciu		Verificat	
ANDREI MARIN	Consilier Superior		Întocmit	