Anexa la hotărârea nr. 205/2025

ELABORAT:
S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.

STUDIU DE FUNDAMENTARE A DECIZIEI DE CONCESIONARE

COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE SERVICII NR. 369327/2025.

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

- 7.04.2025 -

FOAIE DE SEMNĂTURI

COORDONATOR PROIECT:
Daniela Marişcu
S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.

MANAGER PROIECT:
Victor Stancov

ELABORAT:
Economist Sandru Cristinel

CUPRINS:

I. PREAMBUL 7

II. CADRU LEGAL DE ELABORARE A STUDIULUI 9

III. ASPECTE GENERALE 11

3.1 Localizarea infrastructurii ce face obiectul prezentului studiu de fundamentare 11

3.2 Prezentarea infrastructurii detinute de catre entitatea contractanta 11

3.3 Prezentarea situatiei actuale a exploatarii infrastructurii 13

IV. FEZABILITATEA TEHNICA 16

4.1 Informatii tehnice generale 16

4.2 Premisele tehnice ale serviciilor necesare 25

4.3 Starea tehnica a infrastructurii – bunurile de retur 25

4.4 Utilitati disponibile si necesare – bunuri de retur 26

4.5 Resursele necesare exploatarii si operarii 27

4.6 Costuri de înlocuire 28

4.7 Concluzia fezabilitatii tehnice – din perspectiva implementarii in regim de concesionare a serviciilor 29

V. FEZABILITATEA ECONOMICA SI FINANCIARA 31

5.1 Optiunile economice ale atingerii obiectivelor 31

5.1.1 Identificarea optiunilor 31

5.1.2 Analiza comparativa a optiunilor 32

5.2 Costurile generate pe durata ciclului de viata 34

5.3 Analiza cererii și ofertei – fundamentarea oportunității investiției 35

5.3.1 Cererea – tendințe, nevoi și așteptări ale publicului 35

5.3.2 Oferta existentă – analiză comparativă 36

5.3.3 Oportunitatea investiției 36

5.3.4 Estimarea publicului țintă 36

5.4 Veniturile generate pe durata ciclului de viata 37

5.5 Concluzia fezabilitatii financiare– din perspectiva implementarii in regim de concesionare a serviciilor 38

VI. ASPECTELE DE MEDIU 40

6.1 Respectarea principiului DNSH (Do No Significant Harm) 41

6.2 Imunizare climatică și adaptare la schimbările climatice 42
6.3 Eficiență energetică și reducerea amprentei de carbon 44
6.4 Gestionarea durabilă a resurselor de apă 45
6.5 Managementul deșeurilor și economia circulară 46
6.6 Impact asupra biodiversității și integrare peisagistică 47
6.7 Măsuri de monitorizare și raportare 48
VII. ASPECTELE SOCIALE 49
7.1 Accesibilitate pentru întreaga comunitate 50
7.2 Sănătate publică și prevenție 51
7.3 Educație informală și integrare intergenerațională 52
7.4 Generarea de locuri de muncă 53
7.5 Reducerea dezechilibrelor teritoriale 54
7.6 Contribuție la politicile locale de incluziune 55
7.7 Impact asupra coeziunii sociale 56
7.8 Reducerea migrației sezoniere pentru agrement 57
7.9 Promovarea egalității de șanse 58
VIII. ASPECTELE INSTITUTIONALE 60
8.1 Aspecte institutionale legate de calitatea actului de administrare 60
8.2 Aspecte institutionale legate de legalitatea activitatii unui UAT pe o piata concurentiala 61
IX. ANALIZA DE RISCURI 62
9.1 Definirea riscurilor 62
9.2 Cuantificarea in termeni economici si financiari a riscurilor de proiect 63
9.3 Variantele identificate de repartitie a riscurilor intre parti 66
9.4 Analiza riscurilor și alegerea tipului de contract 75
9.5 Matricea preliminara de repartitie a riscurilor 76
9.6 Analiza de senzitivitate 78
X. ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA 81
10.1 Scopul analizei economico-financiare 81
10.2 Analiza financiara 82
10.2.1 Veniturile estimate 83
10.2.2 Cheltuielile de operare 89

10.2.3 Rezumatul analizei financiare 93
10.3 Analiza Economica 94
10.4 Intocmirea costului comparativ de referinta 96
10.5 Determinarea structurii preliminare a concesiunii de lucrări și servicii 97
10.6 Analiza elementelor prevazute la art 14, alin 3 din HG867/2016 98
10.6.1 Taxa pe valoarea adaugata 98
10.6.2 Costuri suplimentare asociate finalizarii lucrarilor inainte de termenul contractual 98
10.6.3 Costul reluarii procedurii de atribuire a contractului de concesiune de lucrări și servicii 99
10.6.4 Venituri din refinantarea proiectului 99
10.6.5 Costuri de monitorizare si administrare a proiectului 99
10.6.6 Asigurari 99
10.6.7 Rata de discontare 100
XI. ANALIZA RISCULUI DE OPERARE - TRANSFERABILITATE 101
11.1 Definirea riscului de operare 101
11.2 Categorii de riscuri în perioada de operare 101
11.3 Transferul riscurilor – justificarea concesionării de lucrări și servicii 101
11.4 Evaluarea transferabilității riscului 103
11.5 Măsuri de atenuare a riscurilor 105
11.6 Concluzii 108
XII. REZULTATELE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE A DECIZIEI DE CONCESIONARE 109
XIII. DATELE NECESARE STABILIRII CONCESIUNII 112
13.1 Stabilirea valorii estimate a concesiunii 112
13.2 Procedura recomandata de urmat 113
13.3 Durata recomandata a concesiunii de lucrări și servicii 117
13.4 Valoarea redeventei 118
XIV. ANALIZĂ PRIVIND IMPLEMENTAREA PROIECTULUI PRIN PARTENERIAT PUBLIC-PRIVAT (PPP) 122
14.1 Gradul de suportabilitate al proiectului și compararea opțiunilor contractuale alternative 122

14.2 Structura de distribuire a riscurilor pentru fiecare opțiune alternativă de implementare a proiectului 123

14.3 Caracterizarea proiectului prin raportare la deficitul public și la datoria publică 125

14.4 Finanțabilitatea proiectului 126

14.5 Eficiența economică a proiectului 128

14.6 Soluții tehnice conceptuale minimale de implementare a investiției 131

XV. RECOMANDARE PRIVIND PROCEDURA DE ATRIBUIRE 134

***XVI.* ANEXE** 135

I. PREAMBUL

Prezentul studiu are ca obiect fundamentarea deciziei privind concesionarea de servicii și lucrari pentru realizarea Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu din municipiul Cluj-Napoca. Scopul concesionării de servicii și lucrari este de a asigura o dezvoltare modernă și sustenabilă a complexului, atragerea investițiilor private și creșterea calității serviciilor oferite comunității.

Proiectul propus vizează nu doar modernizarea infrastructurii existente, ci o reconversie profundă a acesteia într-un obiectiv turistic și social major, adaptat nevoilor actuale ale unei comunități urbane în continuă creștere. Cluj-Napoca, în calitatea sa de principal pol urban al regiunii de nord-vest a României, se confruntă cu o cerere tot mai mare pentru servicii de agrement și wellness, atât din partea populației rezidente, cât și a vizitatorilor atrași de potențialul său economic, cultural și educațional.

Aquapark-ul reprezintă un obiectiv strategic pentru municipiu, întrucât răspunde unei nevoi reale, confirmate prin analiză de piață și tendințele demografice. În prezent, în Cluj-Napoca nu există un complex de tip aquapark integrat, destinat relaxării și agrementului, care să ofere facilități moderne la standarde europene. Infrastructura existentă este fragmentată, limitată din punct de vedere funcțional și insuficient adaptată pentru a oferi o experiență completă și competitivă. Aceasta conduce la un fenomen de „export al cererii", în care locuitorii orașului aleg destinații externe pentru a beneficia de astfel de servicii, generând pierderi economice locale semnificative.

Astfel, dezvoltarea unui aquapark de anvergură devine nu doar oportună, ci necesară din punct de vedere strategic, economic și social. În contextul urban actual, în care calitatea vieții, sănătatea publică și accesul echitabil la facilități moderne joacă un rol esențial, investiția propusă contribuie la echilibrarea ofertei de servicii urbane, crearea de locuri de muncă și susținerea turismului local.

Prin urmare, concesionarea Aquapark-ului oferă cadrul optim pentru mobilizarea resurselor necesare: capital privat, know-how tehnologic și managerial, precum și capacitate operațională. Această abordare asigură nu doar realizarea investiției cu celeritate, ci și un mecanism sustenabil de operare pe termen lung, cu beneficii constante pentru comunitate și autoritatea publică.

Complexul Aquapark Ștrand Grigorescu este perfect aliniat cu obiectivele strategice ale Municipiului Cluj-Napoca și ale Zonei Metropolitane, așa cum sunt ele definite în documentele programatice relevante, în special în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021–2030. SIDU subliniază nevoia urgentă de investiții în infrastructură de agrement și turism urban, ca vectori de coeziune socială, sănătate publică și dezvoltare durabilă. În mod specific, obiectivul analizat se aliniază cu Prioritatea de investiții 4.7 „Investiții în facilități de agrement și cu rol turistic" și cu subprioritatea 4.7.2 „Amenajarea de noi facilități de agrement pentru cetățeni și de experiențe locale de o zi".

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

- **Obiectivul general al SIDU Cluj-Napoca pentru anul 2030:** Afirmarea municipiului Cluj-

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

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

Totodată, dezvoltarea aquapark-ului vine ca răspuns la presiunea demografică și urbană asupra orașului. Cluj-Napoca este într-un proces constant de expansiune: populația rezidentă este în creștere, iar fluxul de navetiști și vizitatori generează o cerere permanentă pentru infrastructură de calitate. Această realitate urbană reclamă soluții integrate și reziliente, care să asigure echilibrul dintre dezvoltarea economică și bunăstarea socială.

În acest sens, investiția în Aquapark-ul Ștrand Grigorescu are potențialul de a genera beneficii economice directe (venituri, locuri de muncă, taxe) și indirecte (creșterea atractivității orașului, sănătate publică, coeziune socială). Ea devine un instrument de implementare a politicilor publice locale orientate spre dezvoltare sustenabilă, modernizare urbană și consolidarea statutului Clujului ca oraș competitiv, inovator și incluziv.

În sprijinul acestei abordări, Municipiul Cluj-Napoca a realizat documentațiile tehnico-economice și a aprobat indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții. Prezentul studiu de fundamentare analizează, în conformitate cu legislația în vigoare, cele mai adecvate forme de concesionare, astfel încât soluția aleasă să fie optimă din punct de vedere economic, fezabilă tehnic, sustenabilă financiar și legal valabilă. Studiul evaluează riscurile, beneficiile și impactul fiecărei opțiuni, contribuind la fundamentarea deciziei de politici publice într-o manieră strategică și transparentă.

II. CADRU LEGAL DE ELABORARE A STUDIULUI

Elaborarea prezentului studiu de fundamentare se bazează pe un ansamblu complex de reglementări naționale și europene, care stabilesc cadrul legal aplicabil concesionării serviciilor publice și realizării investițiilor de interes local. Alegerea procedurii de concesiune, structurarea contractului, justificarea economică și instituțională, precum și estimarea valorii și redevenței, sunt guvernate de următoarele reglementări:

1. Legislație primară relevantă:
    1. Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii – actul normativ de bază care stabilește regulile generale privind atribuirea contractelor de concesiune, obligațiile autorităților contractante și drepturile operatorilor economici.
    2. Hotărârea Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii – reglementează conținutul studiului de fundamentare, cerințele minime pentru atribuirea contractului și procedura competitivă de atribuire.
    3. Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor, cu modificările și completările ulterioare – stabilește cadrul procedural de soluționare a litigiilor și asigurarea unei concurențe echitabile.
    4. Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare – în special art. 229 alin. (1), care impune realizarea unui studiu de fundamentare pentru orice investiție publică ce poate fi realizată fie prin execuție directă, fie prin concesiune sau parteneriat public-privat.
    5. Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ– stabilește atribuțiile UAT-urilor în domeniul administrării domeniului public și privat.
    6. Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale – reglementează utilizarea eficientă a resurselor financiare publice.
    7. Codul Fiscal (Legea nr. 227/2015) – cu referire la regimul fiscal aplicabil redevenței și veniturilor obținute din concesiuni.
    8. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată – relevante pentru etapa de autorizare și implementare a investiției.
    9. Legea nr. 287/2009 privind Codul civil– ca normă generală de drept privat.
    10. O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului – aplicabilă în analiza impactului și asumarea obligațiilor de mediu de către concesionar.
    11. Ordonanța de urgență nr. 39/2018 privind parteneriatul public-privat.
2. Legislație europeană aplicabilă:
    - Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului privind atribuirea contractelor de concesiune – transpune principiile transparenței, concurenței și egalității de tratament în legislația națională.
3. Prevederi relevante din legislația aplicabilă:

Art. 229 alin. (1) din Legea 98/2016: „În orice altă situație în care o autoritate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract de lucrări sau de concesiune, aceasta are obligația de a realiza un studiu de fundamentare pentru a decide asupra modalității optime de atribuire."

Art. 7 alin. (1) din Legea 100/2016: „În orice situație în care o autoritate/entitate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și operarea de servicii, autoritatea/entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare prin care se vor demonstra necesitatea și oportunitatea realizării proiectului în acest mod."

4. Justificarea alegerii formei de concesiune

Ținând cont de natura obiectivului (complex de agrement), caracterul economic al serviciilor prestate și intenția UAT de a transfera riscurile economice și obligația realizării investiției în sarcina operatorului privat, forma juridică adecvată este contractul de concesiune de lucrări și servicii, și nu delegarea de gestiune sau execuția directă.

Această formă contractuală permite:

- Atragerea de capital privat;
- Transferul riscurilor de operare și finanțare;
- Stimularea eficienței prin concurență economică;
- Păstrarea controlului public asupra parametrilor esențiali ai serviciului.

Studiul de față a fost întocmit în deplină conformitate cu cerințele H.G. nr. 867/2016, în special Anexa privind normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, precum și cu toate reglementările menționate anterior. Scopul său este acela de a oferi autorității contractante o bază solidă pentru luarea unei decizii conforme din punct de vedere legal, economic și instituțional.

III. ASPECTE GENERALE

3.1 Localizarea infrastructurii ce face obiectul prezentului studiu de fundamentare

Complexul de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu este propus a fi amplasat în municipiul Cluj-Napoca, într-o zonă care combină accesibilitatea urbană cu proximitatea naturii, fiind situat în partea de vest a Cartierului Grigorescu. Această zonă este delimitată la nord de Pădurea Hoia, oferind un cadru natural şi relaxant, esenţial pentru un astfel de proiect. Terenul este situat specific pe Bulevardul 1 Decembrie 1918, cunoscut pentru conectivitatea sa bună la reţeaua principală de transport urban, fiind străbătut de trei artere principale de circulaţie, inclusiv strada Donath şi strada Eremia Grigorescu.

Proprietatea ocupă o suprafaţă de 51.186 metri pătraţi, cu o topografie plană, ceea ce facilitează dezvoltarea şi construcţia complexului de agrement. Este dotată cu toate utilităţile necesare la limita de proprietate, incluzând acces la energie electrică, apă şi canalizare, esenţiale pentru operarea unui aquapark de dimensiuni mari.

În zona respectivă, se observă un mix rezidenţial şi comercial, cu vecinătăţi formate din proprietăţi rezidenţiale de tip blocuri de locuinţe, dar există şi proprietăţi comerciale în apropiere, inclusiv complexul comercial „Carrefour" şi Piaţa Sportivă „Transilvania". Acest amestec de utilizări ale terenului contribuie la un flux constant de localnici şi vizitatori, factor important pentru succesul unui complex de agrement.

La nivel urbanistic, terenul este conform planurilor şi reglementărilor locale, fiind destinat pentru dezvoltarea unui aquapark. Conform documentelor urbanistice disponibile, utilizarea proprietăţii pentru dezvoltarea unui complex de agrement de tip „Aquapark" este în concordanţă cu regulamentele urbanistice, care promovează dezvoltarea funcţională şi estetică în armonie cu fondul construit şi elementele naturale preexistente.

3.2 Prezentarea infrastructurii detinute de catre entitatea contractanta

Complexul de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu, situat în municipiul Cluj-Napoca, beneficiază de o infrastructură bine definită şi adaptată nevoilor unui aquapark modern. Amplasamentul evaluat acoperă o suprafaţă totală de 51.186 metri pătraţi, cu o topografie plană, oferind astfel condiţii optime pentru dezvoltare şi accesibilitate. Infrastructura existentă include utilităţi complete la limita proprietăţii, cum ar fi acces la energie electrică, apă şi canalizare, esenţiale pentru funcţionarea eficientă a oricărui complex de agrement de mare amploare.

Evaluarea amplasamentului propus pentru realizarea Complexului de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu

Evaluarea terenului pe care urmează să fie realizată investiţia în Complexul de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu a fost efectuată în cadrul Raportului de evaluare nr. 471/16.04.2025, de către PHG Consulting SRL, membru corporativ ANEVAR, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate de ANEVAR şi în vigoare la data elaborării raportului. Evaluarea a fost realizată în mod obiectiv şi imparţial, fără devieri de la standardele metodologice acceptate la nivel naţional şi internaţional.

Procedura de evaluare și metodologia utilizată

Evaluarea s-a efectuat exclusiv asupra terenului, considerat liber pentru dezvoltare, la solicitarea clientului. A fost utilizată **tehnica reziduală** de evaluare, care presupune determinarea valorii terenului în funcție de potențialul său de dezvoltare și de utilizarea economică optimă, în speță – construirea și operarea unui aquapark. Această abordare este adecvată în cazul unor terenuri destinate unor investiții complexe, care generează venituri viitoare estimate și care necesită o analiză a valorii reziduale aferente terenului.

Standardele de evaluare aplicate au inclus SEV 100-105 și SEV 230, GEV 630, care reglementează metodele de analiză a pieței, abordările valorice, documentarea, raportarea și specificațiile privind evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare.

Descrierea amplasamentului

Terenul analizat este localizat în cartierul Grigorescu, una dintre cele mai bine cotate zone rezidențiale ale municipiului Cluj-Napoca. Este un cartier cu infrastructură completă și cu un mix echilibrat de funcțiuni rezidențiale și comerciale. Amplasamentul propriu-zis este situat pe Bulevardul 1 Decembrie 1918, cu o deschidere de aproximativ 183 m la acest bulevard, ceea ce conferă un acces facil și o vizibilitate excelentă.

Terenul are o **suprafață totală de 51.186 mp**, topografie plană și este dotat cu toate utilitățile edilitare – apă, canalizare, gaz, electricitate – la limita de proprietate. Accesul se realizează dintr-o arteră publică asfaltată, cu trafic urban organizat și sistematizat.

Vecinătățile imediate includ cartierele rezidențiale Plopilor, Mănăștur și Grigorescu cu blocuri și locuințe individuale, precum și diverse facilități educaționale, sportive și comerciale. În apropiere se află Complexul Sportiv Universitar al Universității „Babeș-Bolyai", terenuri de sport, săli de antrenament, un complex de natație, precum și Hotelul Universitas.

Caracteristici urbanistice și destinație funcțională

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca și aparține domeniului public al acestuia, fiind identificat cadastral prin numărul 276893. Terenul este destinat, conform reglementărilor urbanistice și opțiunii de dezvoltare adoptate în cadrul strategiei municipale, construirii unui complex de agrement – aquapark – în concordanță cu funcțiunea de loisir, sport, sănătate și turism urban.

Planul urbanistic zonal, în care este inclusă investiția, a fost aprobat prin HCL nr. 11/17.01.2025, iar studiul de fezabilitate a fost aprobat prin HCL nr. 67/17.02.2025.

Valoarea estimată a terenului și modul de determinare

Valoarea de piață a terenului a fost determinată utilizând **tehnica reziduală dinamică**, o metodă adecvată pentru evaluarea terenurilor destinate dezvoltărilor complexe, în care veniturile viitoare și costurile sunt estimate pe baza unui scenariu investițional realist.

Evaluatorul a considerat un **scenariu de dezvoltare viabil** – respectiv construirea Aquapark-ului conform studiul de fezabilitate existent – și a estimat:

- **Venitul anual net** generat de operarea complexului,
- **Costurile totale de investiție**, inclusiv construcție, echipamente, taxe, profitul dezvoltatorului și onorariile profesionale,
- **Durata estimată de amortizare/investiție**,
- **Rata de actualizare**, conform pieței locale.

Valoarea terenului a fost obținută astfel prin scăderea valorii actualizate a cheltuielilor din valoarea actualizată a veniturilor nete, rezultând valoarea reziduală aferentă terenului.

Valoarea de piață finală estimată:

19.294.915 EUR (fără TVA), echivalent **96.038.508 RON** (curs BNR din data evaluării: 4,9774 RON/EUR).

Această valoare reflectă capacitatea terenului de a genera venituri într-o utilizare investițională optimă și se încadrează în valorile de referință din zona analizată pentru proprietăți similare ca amplasare și funcțiune.

Mai mult, localizarea strategică pe Bulevardul 1 Decembrie 1918 permite accesul facil din majoritatea punctelor urbane, fiind esențial pentru atragerea unui număr mare de vizitatori. Zona este deja integrată în rețeaua urbană cu facilități de transport public și acces direct la arterele principale de trafic, ceea ce crește atractivitatea locației pentru proiecte de investiții publice și private.

Stratificația terenului, conform studiului geotehnic nr. 2085/2024 elaborat în octombrie 2024 de SC GEODESIGN SRL este următoarea:

- Strat 1a – Sol vegetal: Acest strat a fost interceptat la cota 0.00 m și are grosimi cuprinse între 0.10 m și 0.30 m;
- Strat 1b – Umplutura: Compus din nisip cu pietriș, cafeniu, mediu îndesat, cu materiale de construcție. Acest strat a fost interceptat între cotele 0.00 m și -0.30 m și are grosimi cuprinse între 0.90 m și 5.00 m;
- Strat 2a – Praful argilos nisipos, cenușiu închis, vârtos, contractil, cu activitate medie: Acest strat a fost interceptat la cote cuprinse între -0.20 m și -3.40 m și are grosimi cuprinse între 0.80 m și 3.60 m;
- Strat 2b – Pietriș cu nisip, cafeniu deschis, îndesat: Acest strat a fost interceptat la cote cuprinse între -1.50 m și -7.00 m și are grosimi cuprinse între 0.50 m și 4.40m;
- Strat 3a – Argilă/Argilă prăfoasă gri-cenușie, tare, contractilă, foarte activă: Acest strat a fost interceptat la cote cuprinse între -6.00 m și -7.00 m și are o grosime de 16.00 m;
- Strat 3b – Alternanțe argile, gresii cenușii, tari, a fost recepționat, la cote cuprinse între -5.50 m și -22.00 m.

3.3 Prezentarea situatiei actuale a exploatarii infrastructurii

Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu se află într-un stadiu avansat de pregătire pentru implementarea unui proiect ambițios de revitalizare și extindere. Studiul de fezabilitate elaborat pentru acest proiect a fost aprobat prin HCL nr. 67/17.02.2025, un pas esențial care confirmă viabilitatea tehnică și economică a planurilor de dezvoltare propuse.

Acest studiu detaliază aspectele tehnice, financiare și de mediu, oferind o bază solidă pentru deciziile ulterioare.

În plus, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) necesar pentru viitorul aquapark al Clujului a fost, de asemenea, aprobat prin HCL nr. 11/17.01.2025, stabilind cadrul legal și urbanistic pentru expansiunea și modernizarea infrastructurii existente, permițând construcții 2S+P+2E.

Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu este într-un proces activ de dezvoltare, urmând directivele stabilite în studiul de fezabilitate, care a fost avizat favorabil și adoptat de către beneficiar. Studiul de fezabilitate propune realizarea unui complex de agrement modern și reprezentativ, care armonizează construcția și elementele naturale din împrejurimi, destinat să servească nevoilor diverse ale comunității locale și turiștilor. Acesta presupune:

- capacitate de primire: aproximativ 3.200 persoane/ zi/ timp de vară, din care 700 persoane la interior și 2.500 persoane la exterior;
- durata de funcționare: 7 zile pe săptămână, 14 ore pe zi, 12 luni pe an;
- 5.155,48 mp luciu de apa

Clădirea principală (Aquapark Interior)

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

Zona de Agrement Exterioară (alcătuita din Corp Acces si 2 zone de agrement exterior, Zona Family & Kids și Zona Adulți)

- recepție de vara, vestiare dimensionate adecvat numărului de utilizatori
- grupuri sanitare pentru femei (prevăzute cu salon „Mama și Copilul"), bărbați, persoane cu dizabilități, ținându-se cont de capacitatea complexului și de normele sanitare în vigoare pentru astfel de obiective
- zona administrativă
- spațiu destinat comerțului („gift-shop")
- parcare subterană pe 2 nivele, ce asigură un număr de 249 locuri de parcare
- ansamblu de bazine (Zona Family & Kids) - 3.617,11 mp luciu de apa, alcătuit din Piscina cu Valuri (1.586,30 mp), Kids Pool (510,44 mp - bazin pentru copii prevăzut

cu jocuri de apa si jucarii), Piscina Family Exterior cu Atracții de Hidromasaj (1.370,79 mp) si Bazin Tobogan (149,58 mp) pentru ansamblu de tobogane exterioare;

- Zona de alimentație publica „Food Court";
- Locuri de joaca si Terenuri de Sport;
- Zona de Adulți - piscina adulți „Infinity pool", Zona de alimentație publica „Vitamin Bar", Gradina Yoga

IV. FEZABILITATEA TEHNICA

4.1 Informatii tehnice generale

Complexul de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu este conceput ca un proiect integrat de agrement, sport şi wellness, ce îmbină funcţiuni recreative acvatice, zone de relaxare, spaţii comerciale şi servicii complementare, într-o infrastructură durabilă, adaptată nevoilor actuale ale locuitorilor şi vizitatorilor municipiului Cluj-Napoca. Din punct de vedere tehnic, investiţia asigură funcţionarea permanentă a complexului (12 luni pe an, 7 zile pe săptămână, 14 ore pe zi), maximizând astfel utilizarea investiţiei şi eficienţa economică.

Conform documentaţiei tehnice, structura generală a complexului include două componente majore: clădirea principală interioară (Corp C1) şi zona de agrement exterioară (Corp C2). Infrastructura acestor corpuri este realizată din radier general din beton armat, cu grosimi variabile ale pereţilor (25, 30, 35 cm), respectiv secţiuni de stâlpi de 35x35 cm şi 40x40 cm. Pentru componentele exterioare, s-a prevăzut un radier general de 40 cm şi pereţi din beton armat de 25 cm. Suprastructura este concepută sub formă de sistem structural dual, format din cadre şi pereţi din beton armat, iar planşeele sunt independente faţă de faţa de uzură, ceea ce conferă flexibilitate şi stabilitate seismică construcţiei.

Circulaţiile verticale sunt asigurate prin scări şi rampe de beton armat, completate de lifturi moderne amplasate în structuri de tip cutii din beton armat, inclusiv platforme pentru persoanele cu dizabilităţi. Accesul auto şi pietonal este organizat astfel încât să asigure separarea fluxurilor şi fluidizarea traficului intern.

La nivel de finisaje, s-au prevăzut materiale de calitate superioară, cu rezistenţă mare la uzură şi întreţinere facilă. În spaţiile umede se utilizează faianţă până la cota +2,10 m, iar pardoselile sunt din gresie antiderapantă, microciment sau alte materiale cu strat de protecţie. În vestiare şi în zonele de acces la bazine se vor folosi materiale polimerice de culoare albă, special concepute pentru contactul direct cu apa. Pentru bazine, finisajul se va realiza cu ciment polimeric, iar marginile acestora vor fi prevăzute cu balustrade şi duşuri speciale pentru utilizatori.

Pentru exterior, pavimentul se va realiza cu piatră naturală poroasă, cu proprietăţi antiderapante, precum travertinul deschis la culoare, fiind un material durabil şi estetic. De jur împrejurul bazinelor se vor instala rigole pentru colectarea şi evacuarea apei, iar alimentarea cu apă se va realiza din reţelele urbane existente, completate de sisteme de tratare conform normelor sanitare în vigoare.

Echipamentele prevăzute includ dotări moderne pentru toate funcţiunile complexului: sisteme de control al accesului, mobilier urban şi interior, echipamente pentru zona de piscine, zone de masaj şi saună, bucătării complet utilate, vestiare cu mobilier specific, platforme de ridicare pentru persoane cu dizabilităţi, dotări pentru cabinete medicale, centrale termice şi de ventilaţie, staţii de tratare a apei şi sisteme de stingere a incendiilor. Toate acestea sunt integrate într-o infrastructură gândită pentru sustenabilitate operaţională şi energetică, cu un ciclu de viaţă estimat la peste 30 de ani.

Aceste soluţii tehnice oferă premise solide pentru funcţionarea eficientă, sigură şi atractivă a complexului, fiind în concordanţă cu normele naţionale şi europene în domeniul construcţiilor publice, accesibilităţii, siguranţei la incendiu şi protecţiei mediului.

Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță – elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții

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

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

„Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu" va oferi o multitudine de servicii de agrement, sport și odihna, având un total de 5.155,48 mp luciu de apa, săli de sport, spa, wellness, terenuri de sport precum și multiple opțiuni de alimentație publică.

Suprafața complexului de agrement „Aquapark Ștrand Grigorescu" este de 50.560 mp, din totalul suprafației de teren de 51.186 mp, și va avea următorul bilanț teritorial propus:

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

O atenție deosebită s-a acordat spațiului verde, acesta ocupând cea mai mare suprafață din amenajarea propusă.

„Complexul de agrement Aquapark Ștrand Grigorescu" va fi compus din doua mari zone: Clădirea Principala și Zona de Agrement Exterioară

Clădirea Principală (Aquapark Interior)

Construcție de tip P+2, proiectată să funcționeze pe tot parcursul anului, adăpostind următoarele funcțiuni majore:

Parter:

- Ansamblu de bazine interioare – aprox. 836 mp luciu de apă, alcătuit din:
  - Bazin de Agrement Interior cu Elemente de Hidromasaj (406 mp);
  - Zonă de Jocuri de Apă (Spray Action) și Bazin de Copii (310 mp);
  - Bazin de aterizare tobogane interioare (120 mp);
- Zonă de alimentație publică (Foodcourt);
- Vestiare și grupuri sanitare pentru femei (prevăzute cu salon „Mama și Copilul"), bărbați și persoane cu dizabilități, dimensionate conform capacității complexului și reglementărilor sanitare aplicabile;
- Recepție / Casă de bilete.

Etaj 1:

- Sală de Fitness, Sală Aerobic, Sală Cycling;
- Zonă de alimentație publică (Restaurant);
- Zonă administrativă.

Etaj 2:

- Spa cu centru de wellness: saună umedă, saună uscată, masaj, dușuri, camere de relaxare senzorială;

- Terasă cu jacuzzi în aer liber.

Zona de Agrement Exterioară

Este alcătuită din Corp de Acces și două zone tematice de agrement exterior:

- Zona Family & Kids
- Zona Adulți

Corpul de Acces

Clădire destinată deservirii accesului utilizatorilor pe timp de vară, include:

- Recepție de vară, vestiare dimensionate pentru flux sezonier ridicat;
- Grupuri sanitare pentru femei (cu salon „Mama și Copilul"), bărbați și persoane cu dizabilități;
- Zonă administrativă;
- Spațiu destinat comerțului („gift-shop");
- Parcare subterană pe două niveluri ce asigură 249 locuri de parcare.

Zona Family & Kids

Zonă de agrement exterioară destinată utilizatorilor în căutare de distracție activă:

- Ansamblu de bazine – 3.617,11 mp luciu de apă:
  - Piscină cu Valuri (1.586,30 mp);
  - Kids Pool (510,44 mp) – bazin pentru copii cu jocuri de apă;
  - Piscină Family Exterior cu Atracții de Hidromasaj (1.370,79 mp);
  - Bazin Tobogan (149,58 mp) pentru aterizarea toboganelor exterioare;
- Zonă de alimentație publică, „Food Court";
- Locuri de joacă și terenuri de sport.

Zona Adulți

Zonă de relaxare dedicată exclusiv adulților:

- Piscină adulti „Infinity Pool" cu zonă de plajă inundată – 702,23 mp.
- Zona de alimentatie publica „Vitamin Bar";
- Gradina Yoga;

Capacitatea de deservire și indicatorii urbanistici propuși

Capacitatea de deservire a complexului este proiectată pentru a permite un aflux simultan de aproximativ 3.200 persoane/zi în sezonul cald, distribuit astfel:

- 700 persoane/zi în zona interioară,
- 2.500 persoane/zi în zona exterioară.

Programul de funcționare estimat este de 7 zile pe săptămână, 14 ore/zi, pe întreaga durată a anului.

Indici urbanistici propuși

Categorie	Suprafață existentă [mp]	Procent	Suprafață propusă [mp]	Procent
Suprafață teren (S.TEREN)	51.186,00	100%	51.186,00	100%
Bazine	-	-	4.319,34	8,44%
Clădiri	-	-	5.118,60	10,00%
Zone acoperite	-	-	1.005,58	1,96%

Categorie	Suprafață existentă [mp]	Procent	Suprafață propusă [mp]	Procent
Circulații carosabile	-	-	3.354,69	6,55%
Alei pietonale incintă	-	-	5.331,40	10,41%
Alei pietonale în afara incintei	-	-	1.194,70	2,33%
Spațiu verde amenajat	-	-	30.235,69	59,09%
S. obiect utilitate publică	-	-	626,00	1,22%
Număr locuri de parcare	-	-	249 bucăți	-

Suprafața de apă propusă

- Amenajări exterioare (outdoor): 4.319,34 mp
- Amenajări interioare (indoor): 984,72 mp

Împărțirea funcțională a zonei de agrement outdoor

1. Zona alei pietonale

Zonă minerală, destinată circulației pietonale, cu o suprafață totală de 6.526,10 mp.

2. Zona clădiri

Se propun două clădiri pentru sport și odihnă, cu o suprafață construită de 5.118,60 mp.
Sub clădirea C1 se va realiza o parcare subterană cu două niveluri, având o capacitate de 249 locuri pentru autoturisme.

3. Zona acoperită

Zona destinată construcțiilor ușoare pentru alimentație publică, cu mese și scaune, în regim sezonier.

Suprafață totală propusă: 1.005,58 mp.

4. Zona acces de serviciu și mentenanță

Circulație carosabilă cu o suprafață totală de 3.354,69 mp, necesară accesului pentru:

- personalul de mentenanță,
- serviciile de intervenție și întreținere,
- accesul către parcarea subterană.

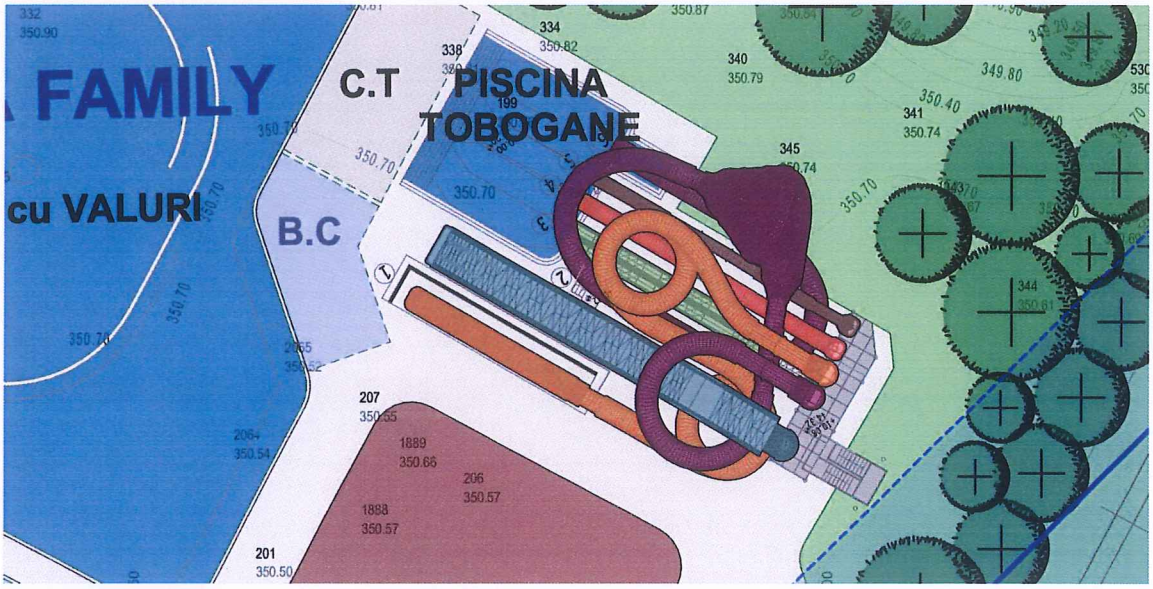
5. Zona spatiu verde amenajat - Spatiul verde se propune a se amenaja cu o vegetatie diversa, rezistenta jocului sau stationarii. Suprafata ocupata de aceasta va fi de 30.235,69mp.

6. Zona amenajari pentru sport, joc si odihna - Avand o suprafata totala de 4.319,34mp suprafata de apa, se imparte in:

DENUMIRE	PERIMETRU [m]	SUPRAFATA [mp]	ADANCIME [m]
PISCINA FAMILLY cu ATRACTII	150,62	1370,79	1.40
PISCINA CU VALURI	155,35	1586,30	1.40
PISCINA TOBOGANE	54,77	149,58	1.20
KIDS POOL	90,63	510,44	0.25
PISCINA ADULTI "INFINITY"	105,83	702,23	1.40

Ansamblul de tobogane va fi alcatuit din:

Nr.Crt.		U.M.	Cantitate
1	Black Hole (Ø1400mm) 94,71 meters	buc	1
2	Run Out 1400 (1400 Series) 14,51 meters	buc	1
3	Wave Slide 36,66m (500x3000mm) 1 meters	buc	1
4	Multislide (2x650x900mm) 22,49 meters	buc	1
5	Kamikaze, Freefall (700x1000mm) 22,53 meters	buc	1
6	Tunnel Freefall(Ø825mm) 22,6 meters	buc	1
7	Mini Magicone (Ø1400mm) 93,99 meters	buc	1



Iar KIDS POOL va fi dotata cu urmatoarele atractii:

Nr.Crt.		U.M.	Cantitate
1	Frog Slide	buc	1
2	Baby Octopus Slide	buc	1
3	Mushroom Ø1600	buc	2
4	Mini Slide(Themed)	buc	1
5	Mini Pirate Ship	buc	1
6	FR01A	buc	1
7	FR01C	buc	2
8	FR02	buc	3
9	FR03	buc	2
10	FR04	buc	2
11	FR05C	buc	1
12	FR05D	buc	1
13	FR06A	buc	1
14	FR06B	buc	1
15	FR07	buc	1
16	FR09	buc	2
17	FR11	buc	5
18	PL004	buc	2
19	PL007	buc	3
20	MS007	buc	3
21	Waterjet	buc	9

Aceste zone vor fi deservite de SPATII TEHNICE, subterane,

ZONA DESERVITA	DENUMIRE SPATIU	SUPRAFATA [mp]	ADANCIME [m]
PISCINA FAMILLY cu ATRACTII KIDS POOL	**BAZIN COMPESARE**	87,33	2.80
	BAZIN COMPESARE	13,74	2.80
	SPATIU TEHNIC	233,68	2.80
PISCINA ADULTI "INFINITY"	**BAZIN COMPESARE**	44,48	2.80
	SPATIU TEHNIC	121,78	2.80
PISCINA CU VALURI PISCINA TOPOGANE	**BAZIN COMPESARE**	91,47	2.80
	SPATIU TEHNIC	119,80	2.80

Pentru folosirea facilitatilor exterioare se propune a se folosii corpul de cladire poarta, care va avea urmatoarele functiuni:

CORP C1 – CORP ACCES – CONSTRUCTIE PENTRU SPORT SI ODIHNA

Parter (cota +0.00, la +0.45m CTN)

DENUMIRE	PERIMETRU [m]	SUPRAFATA [mp]	INALTIME [m]
ZONA BILETE	39,33	77,11	5,50
CAMERA SECURITATE	33,97	43,92	5,50
MAGAZIN	35,07	52,89	5,50
VESTIAR F	82,17	219,67	5,50
VESTIAR B	80,92	217,97	5,50
CASA SCARII	23,07	26,27	5,95
CASA SCARII	21,78	24,19	5.50
CASA SCARII	23,77	27,24	5,95
SPATIU LIFTURI	17,78	19,56	5,50
CAMESA A.C.S	21,06	20,52	5,95
TABLOU ELECTRIC	21,45	19,99	5,95
ACCES SPATIU T.E	11,24	7,27	5,95
ACCES SPATIU A.C.S	11,01	6,35	5,95

S.CONSTR = 862.00mp
S.UTIL = 762.95mp

CORP C1 – PARCARE SUBTERANA
Nivel 1 (cota -4,45m fata de cota +0.00)

DENUMIRE	PERIMETRU [m]	SUPRAFATA [mp]	INALTIME [m]
PARCARE SUBTERANA	498,48	3654,29	4,05
CASA SCARA	23,97	25,37	4,45
CASA SCARA	25,37	37,18	4,90
CASA SCARA	23,57	24,68	4,45
SPATIU LIFTURI	18,37	20,02	4,90
RAMPE AUTO INTERIOARE	-	617,08	2,70
RAMPE AUTO EXTERIOARE	-		

S.CONSTR = 4 890,04mp
S.UTIL = 4 378,53mp (fara rampe auto exterioare)
Nivel 2 (cota -7,55m fata de cota +0.00)

DENUMIRE	PERIMETRU [m]	SUPRAFATA [mp]	INALTIME [m]
PARCARE SUBTERANA	496,77	3658,12	2,70
CASA SCARA	23,97	25,37	2,70
CASA SCARA	25,37	37,18	2,70
CASA SCARA	23,57	24,68	2,70
SPATIU LIFTURI	18,37	20,02	2,70

S.CONSTR = 3 954,64mp
S.UTIL = 3 765,37mp
Pentru folosirea facilitatilor in perioada rece a anului, se propune realizarea unui corp de cladire P+2E care sa indeplineasca urmatoarele functiuni:

CORP C2 – CORP PRINCIPAL – CONSTRUCTIE PENTRU SPORT SI ODIHNA

Parter (cota +0.00, la +0.60m CTN)

DENUMIRE	SUPRAFATA [mp]	PERIMETRU [m]	INALTIME [m]
ZONA AQUAPARK INDOOR	1 971,46	181,56	14,00
BAZIN TOBOGANE	120,60	41,70	1.20
BABY POOL	100,50	30,15	0.30
SPRAY ACTION	209,60	71,10	0.10
BAZIN AGREMENT INT	405,63	75,50	1.40
CIRCULATIE VERTICALA 1	12,88	15,80	5,50
CIRCULATIE VERTICALA 1	12,88	15,80	5,50
CIRCULATIE VERTICALA 2	31,66	26,20	5,50
CORIDOR INTRARE	29,73	26,24	5,50
CABINET MEDICAL	29,82	22,56	5,50
TERARIU	19,71	15,74	5,50
CIRCULATIE VERTICALA 3	24,11	35,15	5,50
SPATIU TEHNIC	241,46	74,84	5,50
FOOD&BEVEREGE	38,06	29,50	5,50
TERARIU	43,78	30,11	5,50
FOOD&BEVEREGE - CAFENEA	336,74	91,36	5,50
CIRCULATIE VERTICALA 4	33,20	27,52	5,50
GRUP SANITAR F	27,70	21,44	5,50
GRUP SANITAR F	32,08	23,45	5,50
GRUP SANITAR B	32,08	23,45	5,50
GRUP SANITAR B	31,75	23,30	5,50
VESTIAR	580,18	130,93	5,50
CIRCULATIE VERTICALA 5	31,81	26,18	5,50
CAMERA SUPRAVEGHERE	26,88	26,04	5,50
RECEPTIE	294,07	77,19	5,50
TERASA INTRARE	205,53	67,63	14,00

S.CONSTR = 4 000.00mp

S.UTIL = 3 869.18mp

Etaj 1 (cota +5.80, fata de 0.00m)

DENUMIRE	SUPRAFATA [mp]	PERIMETRU [m]	INALTIME [m]
ZONA SEZLONGURI	474,78	190,30	4.50
CIRCULATIE VERTICALA 1	12,88	15,80	4.50
CIRCULATIE VERTICALA 2	31,66	26,20	4.50
BUCATARIE FOOD&BV	305,27	89,92	4.50
RESTAURANT FOOD&BV	409,32	105,22	4.50
TERARIU	19,71	15,74	4.50
CIRCULATIE VERTICALA 3	24,11	35,15	4.50
CIRCULATIE VERTICALA 4	33,20	27,52	4.50
SALA FITNESS	425,00	88,15	4.50
SALA AEROBIC	163,10	51,21	4.50
SALA CYCLING	113,81	44,02	4.50
VESTIAR ANTRENORI	41,94	27,65	4.50
GR. SANITAR ANTRENORI	60,30	36,63	4.50
CIRCULATIE VERTICALA 5	31,67	26,11	4.50
HOL	10,00	14,37	4.50
ZONA ADMINISTRATIVA	250,16	70,45	4.50

S.CONSTR = 2 320.00mp

S.UTIL = 2 186.32mp

Etaj 2 (cota +10.00m, fata de +0.00m)

DENUMIRE	SUPRAFATA [mp]	PERIMETRU [m]	INALTIME [m]
CIRCULATIE VERTICALA 1	12,88	15,80	4.00
TERARIU	19,71	15,74	4.00
CIRCULATIE VERTICALA 3	24,11	35,15	4.00
CIRCULATIE VERTICALA 4	33,20	27,52	4.00
ZONA AQUAPARK INDOOR	176,81	57,14	4.00
ZONA SPA	694,83	179,49	4.00

S.CONSTR = 1 200.00mp
S.UTIL = 1 064.65mp
Terasa (cota +10.00, fata de 0.00m)

DENUMIRE	SUPRAFATA [mp]	PERIMETRU [m]	INALTIME [m]
CIRCULATIE VERTICALA 5	31,67	26,11	4.00
TERASA cu ATRACTII	1203,92	180,61	-

S.CONSTR = 1 235.59mp
S.UTIL = 31.67mp
S.TERASA = 1 203.92mp

Ansamblul de tobogane interioare va fi alcatuit din:

Nr.Crt.		U.M.	Cantitate
1	Body Slide (700x1000mm) 44,23 meters	buc	1
2	Freefall (700x1000mm) 14,8 meters	buc	1
3	Aquatube (825mm) - w. Transparent & Luminous rings	buc	1

Finisajele interioare

Pentru interior se vor folosi finisaje de inalta calitate:
- Faianta pana la +2.10m, in grupurile sanitare
- Vopsea cauciucata in bucatarii, oficii si cabinetul sanitar
- Vopsea lavabila de diferite culori in restul incaperilor
- Pardoselile vor fi realizate din gresie antiderapanta, microciment cu strat antiderapant.
- Bazinele vor fi finisate cu ciment polimeric de culoare alba

Finisajele exterioare

Pentru toate zonele, se vor folosi ca si finisaje de pardoseala materiale antiderapante si unde este nevoie de un plus de siguranta si benzi antiderapante. In principiu pentru finisajul plajelor se vor utiliza placi de piatra de culoare crem – material antiderapant.
Pentru bazine s-a optat pentru un ciment polimeric de culoare alb-crem – material special pentru bazine. Se vor utiliza balustrade din inox speciale pentru mediu umed.

De jur imprejurul bazinelor se va realiza o rigola pentru evitarea surplusului/ deversarii. De asemenea la intrarea in fiecare bazin va fi o zona de pediluviu cu apa tratata conf. normativelor in vigoare.

Toate ansamblurile tobogan + turn urcare – se vor achizitiona ca si obiecte prefabricate, urmand sa se monteze la fata locului.

Amenajari exterioare

- Zona plajelor uscate – placi piatra culoare crem
- Zona plaja umeda – pardoseala cauciucata
- Alei pietonale – pavele gri deschis pe strat de nisip

4.2 Premisele tehnice ale serviciilor necesare

Pentru funcționarea optimă a Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu, este esențială asigurarea unei game variate de servicii tehnice care să susțină atât infrastructura fizică, cât și fluxurile operaționale zilnice. Aceste premise tehnice vizează în primul rând alimentarea cu utilități de bază, conectivitatea între funcțiunile complexului și integrarea dotărilor tehnologice moderne care să asigure continuitatea, siguranța și eficiența serviciilor oferite vizitatorilor.

Alimentarea cu energie electrică va fi realizată prin branșamente la rețeaua publică, cu posturi de transformare dimensionate corespunzător pentru a acoperi toate consumurile aferente iluminatului, climatizării, funcționării echipamentelor de tratament al apei, instalațiilor de ventilație și echipamentelor electronice. Se vor implementa sisteme de backup pentru asigurarea continuității serviciilor esențiale în caz de avarie.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin conectarea la rețelele municipale, cu stații de pompare și rezervoare tampon care să asigure presiunea și debitul necesar în orele de vârf. Pentru funcționarea piscinelor, vor fi utilizate echipamente performante de filtrare și recirculare a apei, cu sisteme automate de dozare și control al calității apei, conforme cu standardele europene în domeniu.

Evacuarea apelor uzate și menajere va fi asigurată prin rețele de canalizare dimensionate corespunzător, prevăzute cu separatoare de grăsimi și stații de preepurare unde este cazul, în special în zona spațiilor de alimentație. De asemenea, apele pluviale vor fi colectate separat și evacuate prin rigole și rețele pluviale conectate la sistemul urban existent.

Instalațiile termice și de climatizare vor utiliza centrale proprii, eficiente energetic, cu posibilitatea utilizării surselor regenerabile de energie (panouri solare, pompe de căldură). Ventilația și climatizarea spațiilor interioare se va realiza cu ajutorul centralelor de tratare a aerului (CTA) și a sistemelor HVAC de înaltă performanță, cu control automatizat al parametrilor de confort.

Dotările pentru siguranța utilizatorilor includ sisteme de detecție și alarmare la incendiu, hidrante interiori și exteriori, sisteme de supraveghere video și control al accesului, precum și sisteme de iluminat de siguranță și evacuare. Acestea sunt completate de instalații de semnalizare, protecție la trăsnet și împământare în toate zonele funcționale.

4.3 Starea tehnica a infrastructurii – bunurile de retur

La data realizării prezentului studiu, infrastructura care face obiectul concesionării se află în faza premergătoare execuției lucrărilor, fiind aprobat atât studiul de fezabilitate, cât și Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aferent proiectului. Astfel, bunurile de retur care vor fi realizate în cadrul investiției vor fi noi, moderne, și vor reflecta cele mai înalte standarde de calitate și durabilitate impuse de reglementările tehnice în vigoare.

Starea tehnică a infrastructurii se va caracteriza, în momentul predării către concesionar, printr-o structură construită în baza celor mai bune practici inginerești, în conformitate cu soluțiile prezentate în studiul de fezabilitate. Toate construcțiile și echipamentele vor fi recepționate ca fiind noi, puse în funcțiune și conforme cu standardele naționale și europene.

Complexul va cuprinde: clădirea principală (Corp C1), zona de agrement exterioară (Corp C2), ansambluri de bazine interioare și exterioare, spații comerciale, zone de relaxare și wellness, instalații pentru tratarea apei, infrastructură edilitară și rețele de utilități, toate proiectate și executate conform normelor în vigoare.

Toate aceste elemente vor fi predate în stare nouă, conform procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și vor constitui baza pentru derularea contractului de concesiune în condiții optime de funcționare și întreținere.

4.4 Utilitati disponibile si necesare – bunuri de retur

Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu beneficiază de o amplasare urbană favorabilă, într-o zonă rezidențială bine dezvoltată, cu acces facil la principalele rețele de utilități. Toate utilitățile esențiale sunt deja disponibile la limita proprietății, ceea ce facilitează integrarea infrastructurii complexe în rețelele edilitare existente ale municipiului Cluj-Napoca.

Alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul rețelei publice de distribuție, cu un branșament dimensionat pentru a susține simultan funcționarea piscinelor interioare și exterioare, spațiilor de igienă, instalațiilor de stingere a incendiilor, zonelor de alimentație publică și a echipamentelor tehnice. Sistemele de recirculare, filtrare și tratare a apei vor funcționa în regim automatizat, asigurând calitatea apei în conformitate cu normele igienico-sanitare în vigoare.

Rețeaua de canalizare existentă va permite evacuarea eficientă a apelor menajere și pluviale. Sistemul de canalizare va fi completat cu separatoare de grăsimi pentru zonele de alimentație, rigole perimetrale pentru colectarea apei pluviale din jurul bazinelor și soluții tehnice pentru evitarea suprasarcinilor în perioadele cu precipitații intense. De asemenea, se va asigura o separare clară între sistemele de colectare a apelor menajere și cele pluviale, în conformitate cu standardele tehnice.

Energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua urbană, cu puncte de transformare dimensionate în funcție de necesitățile energetice ale tuturor echipamentelor: iluminat, sisteme HVAC, pompe pentru piscine, lifturi, sisteme de siguranță și control acces. Este prevăzută și instalarea unui sistem de backup (generator electric) pentru a asigura continuitatea serviciilor esențiale. Încălzirea și climatizarea vor fi realizate cu ajutorul unor centrale termice proprii, eficiente energetic, posibil completate de surse alternative precum panouri solare sau pompe de căldură. Sistemele de ventilație și tratare a aerului (CTA) vor asigura parametri optimi de confort interior pentru toate spațiile, inclusiv vestiare, săli de fitness, zone de alimentație și birouri administrative.

Pentru siguranță și prevenție, complexul va fi dotat cu rețea de hidranți, instalații de detectare și alarmare la incendiu, sisteme de evacuare controlată și iluminat de siguranță. Acestea vor fi completate de instalații de protecție la trăsnet, sisteme de supraveghere video (CCTV) și control automatizat al accesului pentru angajați și vizitatori.

De asemenea, complexul va fi echipat cu rețea proprie de telecomunicații și infrastructură IT, incluzând internet de mare viteză, sisteme de ticketing, management al fluxurilor de vizitatori și integrare digitală a serviciilor oferite. Toate aceste utilități, odată puse în funcțiune, vor constitui bunuri de retur și vor rămâne în proprietatea autorității contractante, fiind parte integrantă din obiectivul de investiții realizat.

4.5 Resursele necesare exploatarii si operarii

Pentru operarea eficientă a Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu din Cluj-Napoca este necesară asigurarea unui set complet de resurse umane, logistice, materiale și organizatorice. Exploatarea presupune un management profesionist, menținerea unui nivel ridicat de calitate a serviciilor și adaptarea permanentă la cerințele clienților.

Din punct de vedere al resurselor umane, este necesară înființarea unei structuri organizaționale bine definite, care să includă: Director Operațional, Director Financiar, Manageri de departament (operațiuni, marketing, resurse umane, financiar-contabil), precum și personal specializat pentru fiecare arie funcțională – recepție, casierie, curățenie, întreținere tehnică, supraveghere piscine, salvamari, bucătari, ospătari, personal pentru zona spa și wellness, și altele.

Structura va fi de tip funcțional, cu relații clare de subordonare și colaborare. Directorul Operațional va coordona activitatea zilnică, va superviza echipele de lucru și va asigura respectarea standardelor de performanță, în timp ce Directorul Financiar va monitoriza bugetele, costurile și eficiența operațională. În subordinea acestora vor funcționa departamentele specializate: Operațiuni, Vânzări și Marketing, Resurse Umane, Financiar-Contabil și Achiziții.

Resursele umane vor fi angajate pe bază de competențe, prin selecție riguroasă, formare profesională și instruire continuă. Se va asigura un program permanent de training pentru utilizarea echipamentelor tehnice, cunoașterea normelor de siguranță și igienă, dar și pentru dezvoltarea abilităților de relaționare cu publicul.

În ceea ce privește operarea tehnică, vor fi necesare echipamente și dotări moderne pentru fiecare funcțiune a complexului. Acestea includ: sisteme de control al accesului, echipamente de supraveghere video, centrale termice și electrice, instalații HVAC, echipamente de tratare a apei, mobilier urban și de interior, echipamente pentru zonele de saună și masaj, utilaje pentru întreținerea zilnică a piscinelor și spațiilor exterioare. Se vor achiziționa și materiale de curățenie profesionale, echipamente pentru intervenții tehnice și dispozitive de siguranță pentru personal și clienți.

Pentru întreținerea zilnică și mentenanța complexului vor fi angajați tehnicieni și personal specializat. Activitățile de întreținere vor include inspecții regulate, curățare și reparații pentru instalațiile tehnice, bazine, fațade, acoperișuri, spații verzi și zone pavate. Se vor implementa proceduri clare de raportare și remediere a defecțiunilor, precum și un sistem digitalizat de monitorizare a funcționării echipamentelor esențiale.

De asemenea, întreținerea piscinelor necesită personal calificat care să asigure zilnic curățarea și verificarea calității apei, utilizarea substanțelor de tratare în conformitate cu normele de sănătate publică și gestionarea echipamentelor automatizate. Acolo unde este cazul, vor fi utilizate firme externe pentru activitățile specializate (ex. mentenanță instalații termice, curățenie generală).

Din punct de vedere operațional, vor fi implementate proceduri standard pentru fiecare departament. Spre exemplu, departamentul Operațiuni va fi responsabil pentru:

- gestionarea fluxului de vizitatori și a siguranței în incintă;
- coordonarea activităților zilnice din zona bazinelor și spa;
- asigurarea funcționării optime a echipamentelor și dotărilor;
- colaborarea cu celelalte departamente pentru un flux eficient de informații.

Departamentul Vânzări și Marketing va dezvolta strategii de promovare, va gestiona relația cu clienții și va monitoriza satisfacția utilizatorilor, prin sondaje și evaluări periodice. Se vor derula campanii de marketing online și offline, colaborări cu agenții turistice și programe de fidelizare.

Pe lângă resursele umane și tehnice, este esențială asigurarea unei infrastructuri IT moderne, cu softuri specializate pentru gestiunea operațională, emiterea biletelor, rezervări, control acces, contabilitate și raportare. Sistemele informatice vor permite centralizarea datelor și analiza performantelor în timp real.

Resursele necesare pentru operarea și exploatarea Aquapark-ului Ștrand Grigorescu acoperă o gamă largă de componente esențiale: resurse umane competente, echipamente moderne, infrastructură tehnică și digitală, procese operaționale clare și o structură organizațională eficientă. Acestea vor asigura desfășurarea în condiții optime a activităților și atingerea obiectivelor de calitate și sustenabilitate ale proiectului.

4.6 Costuri de înlocuire

Pe parcursul perioadei concesiunii de 49 de ani aferente proiectului Aquapark Ștrand Grigorescu, sunt identificate anumite categorii de echipamente și mijloace fixe specifice a căror durată efectivă de exploatare și necesitate de înlocuire sunt inferioare perioadei lor standard de amortizare contabilă. Astfel, au fost identificate și detaliate punctual următoarele categorii majore:

1. Înlocuire echipamente bazine

Aceste echipamente necesită înlocuire periodică, având un ciclu de viață estimat de 10 ani, cu o garanție suplimentară de 2 ani, ceea ce determină efectuarea înlocuirilor în anii 12, 24, 36 și 48 ai concesiunii. Fiecare înlocuire presupune o cheltuială de aproximativ 16.646.587,90 RON, cumulând astfel pe întreaga perioadă de concesiune un total de aproximativ 66.586.351,60 RON.

2. Înlocuire tobogane

Toboganele specifice complexului Aquapark au o durată mai lungă de viață, fiind estimate pentru a fi înlocuite o dată la 20 de ani, plus perioada de garanție suplimentară de 2 ani. Astfel, aceste înlocuiri sunt programate în anii 22 și 44 ai concesiunii, fiecare înlocuire având o valoare

estimată la 13.065.120,25 RON. Totalul acestor cheltuieli pentru înlocuirea toboganelor ajunge astfel la suma de 26.130.240,50 RON pe toată durata concesiunii.

3. Revizie tobogane și atracții acvatice
Separat de înlocuirile majore, toboganele și alte atracții acvatice necesită revizii periodice, realizate o dată la 5 ani, luând în considerare aceeași garanție suplimentară de 2 ani. Astfel, reviziile sunt programate în anii 7, 13, 18, 29, 34 și 39. Fiecare revizie implică o cheltuială estimată de 278.205,26 RON, suma totală a acestor revizii ajungând la 1.669.231,56 RON pe întreaga perioadă de concesiune.

Identificarea detaliată a acestor categorii de mijloace fixe și echipamente specifice, care necesită înlocuiri sau revizii înaintea perioadei lor de amortizare contabilă, contribuie esențial la o mai bună planificare financiară și operațională a proiectului Aquapark Ștrand Grigorescu. Această abordare asigură menținerea standardelor ridicate de siguranță și calitate a serviciilor oferite utilizatorilor, concomitent cu sustenabilitatea economică pe termen lung a concesiunii.

Cheltuieli de-a lungul periodei de 49 de ani cu echipamentele specifice						
1	Inlocuire echipamente bazine	la 10 ani + 2 ani garantie (anul 12 / 24 / 36 / 48)	an	4	16.646.587,90 RON	66.586.351,60 RON
2	Inlocuire tobogane	la 20 ani + 2 ani garantie (anul 22 / 44)	an	2	13.065.120,25 RON	26.130.240,50 RON
3	Revizie tobogane si atractii acvatice	la 5 ani + 2 ani garantie (anul 7, 13, 18, 29, 34, 39)	an	6	278.205,26 RON	1.669.231,53 RON

4.7 Concluzia fezabilitatii tehnice – din perspectiva implementarii in regim de concesionare a serviciilor

Analiza fezabilității tehnice a Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu confirmă faptul că infrastructura proiectată și soluțiile tehnice adoptate sunt adecvate pentru realizarea și funcționarea în condiții optime a unui aquapark modern. Variantele constructive prevăzute asigură atât durabilitatea obiectivului, cât și adaptabilitatea sa la cerințele operaționale ale unui operator privat.

Elementele de infrastructură (radier general, suprastructură dual, finisaje de calitate, echipamente de tratare a apei, sisteme HVAC și IT moderne) permit o exploatare eficientă și sigură, în acord cu standardele europene în domeniu. Proiectul include soluții tehnice pentru asigurarea fluxurilor de utilizatori, accesibilitate pentru persoane cu dizabilități, siguranță la incendiu și funcționare continuă pe durata întregului an, elemente esențiale în perspectiva concesionării serviciilor către un operator economic.

Din perspectiva operării în regim de concesiune, structura tehnică a complexului permite flexibilitate în administrarea spațiilor, posibilitatea personalizării serviciilor și adaptarea facilă la cerințele pieței. Prezența dotărilor tehnologice de ultimă generație reduce

costurile operaționale pe termen lung și oferă premise pentru o administrare sustenabilă, bazată pe eficiență energetică și automatizare.

Totodată, existența rețelelor edilitare în zonă, accesul facil la utilități, conectivitatea urbană și posibilitatea de integrare în circuitul turistic local reprezintă avantaje suplimentare pentru potențialii concesionari. Proiectul este tehnic pregătit pentru a fi preluat și operat de către un agent economic privat, iar gradul de detaliere al soluțiilor propuse oferă claritate și predictibilitate în etapa de implementare contractuală.

Prin urmare, concluzia generală este că proiectul este fezabil din punct de vedere tehnic și pregătit pentru a fi implementat în regim de concesionare a serviciilor și lucrărilor. Soluțiile proiectate susțin obiectivele de eficiență, siguranță, calitate și sustenabilitate, constituind o bază solidă pentru încheierea unui contract de concesiune cu obligații clare privind operarea, întreținerea și dezvoltarea complexului.

V. FEZABILITATEA ECONOMICA SI FINANCIARA

5.1 Optiunile economice ale atingerii obiectivelor

5.1.1 Identificarea optiunilor

În vederea realizării și exploatării investiției „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu", Municipiul Cluj-Napoca are obligația de a identifica cele mai eficiente modalități prin care obiectivele economice, sociale și instituționale ale proiectului pot fi atinse. Acest demers vizează atât identificarea soluției tehnico-economice optime de implementare, cât și stabilirea formei de administrare și operare a serviciilor asociate, în condiții de sustenabilitate, eficiență financiară și protecție a interesului public.
Pe baza cadrului legal aplicabil (HG nr. 867/2016 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 100/2016), au fost formulate următoarele scenarii instituționale:

Opțiunea 1: Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului

Această variantă presupune atribuirea, printr-o procedură competitivă și transparentă, a unui contract de concesiune de lucrări și servicii, în conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii. Contractul va avea ca obiect realizarea, pe cheltuiala concesionarului, a obiectivului de investiții, precum și operarea și exploatarea acestuia pe întreaga durată a concesiunii, în condițiile și pentru scopul expres prevăzute în documentația de atribuire. În cadrul acestui contract, autoritatea contractantă va pune la dispoziția concesionarului terenul necesar realizării și operării obiectivului, cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

Opțiunea 2: U.A.T. construiește – U.A.T. exploatează (gestiune directă)

În acest scenariu, autoritatea publică locală își asumă integral atât realizarea investiției, cât și operarea acesteia, prin structurile proprii. UAT ar gestiona direct toate funcțiunile tehnice și comerciale ale aquapark-ului, inclusiv angajarea de personal, întreținerea echipamentelor, relația cu clienții și partenerii.

Opțiunea 3: U.A.T. construiește – U.A.T. deleagă operarea

Această opțiune intermediară presupune ca investiția să fie realizată din surse publice (proprii sau atrase), dar operarea să fie delegată unui operator specializat. Se disting două sub-scenarii:

a) Delegarea către un operator propriu (entitate publică)

UAT poate desemna o societate cu capital integral public (de exemplu, o societate aflată în subordinea Consiliului Local) pentru administrarea și exploatarea obiectivului.

b) Delegarea prin licitație publică către un operator privat

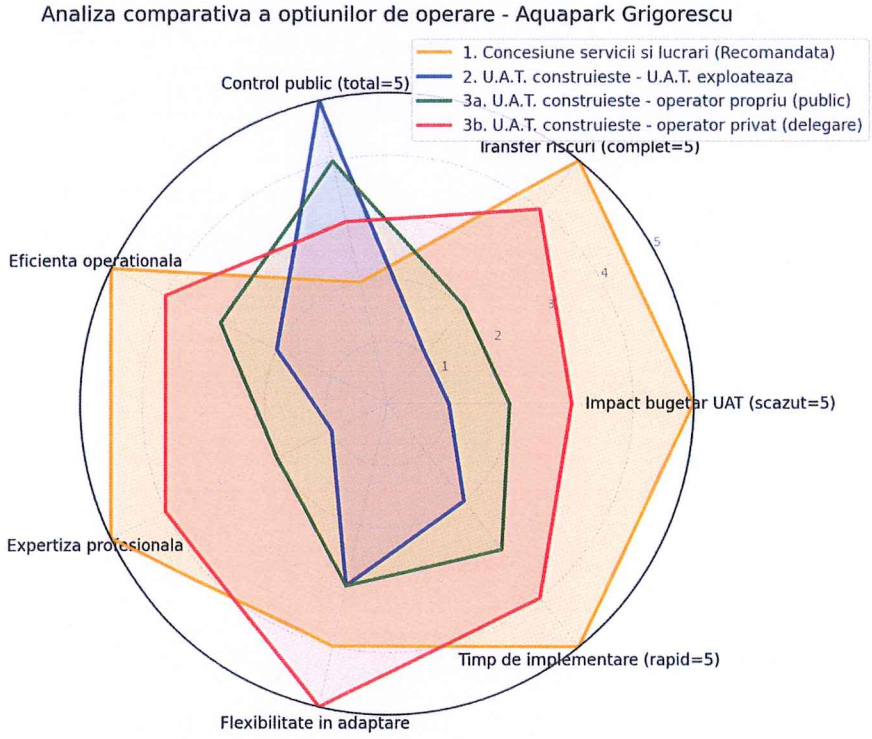
UAT încheie un contract de delegare a gestiunii cu un operator economic privat, selectat prin licitație. Acesta preia responsabilitatea operării și întreținerii investiției, în baza unor obiective de performanță bine definite.

5.1.2 Analiza comparativa a optiunilor

Pentru a sprijini analiza calitativă a opțiunilor instituționale de operare a investiției, a fost realizată o evaluare multicriterială, având în vedere șapte indicatori esențiali: impactul bugetar asupra U.A.T., transferul riscurilor, gradul de control public, eficiența operațională, expertiza implicată, flexibilitatea managerială și durata de implementare.

Rezultatele sunt sintetizate grafic în figura de mai jos, care permite o comparație vizuală între cele patru scenarii identificate. Fiecare opțiune este reprezentată printr-un poligon, iar extinderea acestuia pe fiecare axă reflectă nivelul de performanță estimat pentru criteriul corespunzător (scor de la 1 la 5, unde 5 reprezintă performanță maximă).

Această analiză vizuală nu are rol decizional, ci informativ, și va fi completată de evaluarea economică și financiară cantitativă prezentată în Capitolul X – Analiza economico-financiară, în urma căreia va putea fi fundamentată alegerea finală a opțiunii de operare.



Indicatorii evaluați sunt:

- Impact bugetar UAT (scăzut = 5)
- Transfer riscuri (complet = 5)
- Control public (total = 5)
- Eficiență operațională
- Expertiză profesională

- Flexibilitate în adaptare
- Timp de implementare (rapid = 5)

Indicator	Concesiune servicii și lucrări (recomandată)	UAT construiește-UAT exploatează	Operator propriu (public)	Operator privat (delegare)
Impact bugetar UAT	5	1	2	3
Transfer riscuri	5	1	2	4
Control public	2	5	4	3
Eficiență operațională	5	2	3	4
Expertiză profesională	5	1	2	4
Flexibilitate în adaptare	4	3	3	5
Timp de implementare	5	2	3	4

Justificare recomandare „Concesiune de servicii și lucrări":

- Impact bugetar minim pentru UAT.
- Transfer complet al riscurilor operaționale și financiare.
- Expertiză și eficiență operațională maxime, datorită operatorului privat specializat.
- Implementare rapidă, datorită stimulării investițiilor private.

Sinteză a avantajelor și dezavantajelor pentru fiecare opțiune analizată

Opțiune	Avantaje	Dezavantaje
1. Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului	• Finanțare integrală din surse private – fără presiune pe bugetul local • Transferul complet al riscurilor (financiare, operaționale, comerciale) • Implementare rapidă și profesională • Expertiză privată în operare și management • Posibilitatea obținerii unei redevențe anuale pentru U.A.T. • La finalul concesiunii, bunurile revin U.A.T.	• Necesită mecanism solid de monitorizare • Posibil risc de orientare excesivă spre profit (poate afecta accesibilitatea) • Control public limitat în operare (se compensează contractual)
2. U.A.T. construiește – U.A.T. exploatează	• Control total asupra serviciilor, tarifelor și strategiei • Veniturile rămân în bugetul local	• Investiție publică foarte mare • Asumare integrală a tuturor riscurilor

Opțiune	Avantaje	Dezavantaje
	• Flexibilitate în adaptarea la nevoile comunității	• Lipsă de expertiză în operare • Risc de ineficiență și birocrație ridicată
3a. U.A.T. construiește – operator propriu (entitate publică)	• Păstrarea influenței publice • Flexibilitate mai mare față de gestiunea directă • Venituri potențiale pentru bugetul local	• Investiție publică foarte mare • Posibilă lipsă de performanță managerială •Risc de ineficiență și subfinanțare
3b. U.A.T. construiește – operator privat (prin delegare de gestiune)	• Combinație între control public și eficiență privată • Operatorul aduce know-how, eficiență, tehnologie • Transfer parțial al riscurilor	• Construcția rămâne în sarcina U.A.T. •Necesită supraveghere contractuală atentă • Risc de conflict de interese în lipsa unor clauze bine reglementate

5.2 Costurile generate pe durata ciclului de viata

Pentru a evalua sustenabilitatea economică a proiectului „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu", este necesară estimarea tuturor costurilor care vor fi generate pe parcursul duratei de viață a investiției. Această abordare permite o analiză completă a implicațiilor financiare asociate, dincolo de faza inițială de implementare, și oferă un cadru solid pentru compararea diferitelor scenarii de operare.

Durata de referință

În cadrul prezentului studiu, se propune o perioadă de analiză de 49 de ani, în concordanță cu prevederile art. 16 din Legea nr. 100/2016, ale art. 49 din Normele metodologice aprobate prin HG nr. 867/2016 și ale art. 18 din Directiva UE unde se reglementează următoarele: "Durata contractelor de concesiune este limitată, în scopul evitării denaturării concurenței. Autoritatea/entitatea contractantă estimează durata concesiunii pe baza lucrărilor sau a serviciilor solicitate. (2)Pentru concesiunile de lucrări sau concesiunile de servicii a căror durată estimată este mai mare de 5 ani, durata maximă a concesiunii nu poate depăși timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru a obține un venit minim care să permită recuperarea costurilor investițiilor efectuate, a costurilor în legătură cu exploatarea lucrărilor sau a serviciilor, precum și a unui profit rezonabil.". Alegerea perioadei de 49 de ani este justificată prin:

- durata medie de funcționare a infrastructurii construite (bazine, clădiri, rețele edilitare etc.);
- necesitatea recuperării investiției și obținerii unui profit rezonabil de către un potențial operator privat, în cazul concesionării;
- posibilitatea de a planifica intervenții de reabilitare/retehnologizare în cicluri de 15–25 ani;

- nevoia de a asigura o proiecție bugetară predictibilă și sustenabilă pe termen lung.

Categorii de costuri

Pe întreaga durată de 49 de ani, au fost identificate următoarele categorii principale de costuri:

1. Costuri de investiție inițială (CAPEX):
   - Lucrări de construcții-montaj
   - Achiziție de echipamente și instalații tehnologice
   - Costuri de proiectare, avizare, consultanță, taxe
   - Cheltuieli neeligibile / neprevăzute
   - TVA (acolo unde este nerecuperabil)
2. Costuri operaționale și de întreținere (OPEX):
   - Utilități (apă, energie electrică, gaz, canalizare)
   - Personal operativ, tehnic și administrativ
   - Mentenanță preventivă și corectivă a echipamentelor
   - Consumabile, substanțe chimice, filtre, piese de schimb
   - Costuri logistice (curățenie, securitate, IT, promovare)
   - Asigurări și redevențe (dacă este cazul)
3. Costuri ciclice de reabilitare / retehnologizare:
   - Înlocuirea echipamentelor cu durată de viață sub 20–25 ani
   - Reabilitarea bazinelor, fațadelor și instalațiilor edilitare
   - Adaptarea sistemelor la cerințele tehnice și de siguranță actualizate
   - Digitalizare și modernizare periodică a sistemelor de acces / control
4. Costuri finale de dezafectare (dacă este cazul):
   - Costuri de demontare a echipamentelor, restaurare teren
   - Reciclare sau eliminare ecologică a componentelor uzate
   - Costuri administrative aferente încetării concesiunii (dacă este cazul)

Toate aceste categorii de costuri vor fi detaliate și cuantificate în Capitolul X – Analiza economico-financiară, în funcție de scenariul de operare ales și de ipotezele financiare utilizate: rata de actualizare, inflație estimată, durate medii de funcționare ale echipamentelor, cicluri de retehnologizare etc.

5.3 Analiza cererii și ofertei – fundamentarea oportunității investiției

5.3.1 Cererea – tendințe, nevoi și așteptări ale publicului

Cererea pentru servicii moderne de agrement acvatic în municipiul Cluj-Napoca și zona metropolitană este în creștere constantă, ca urmare a mai multor factori convergenți:

- Creștere demografică și urbanizare: Cluj-Napoca are o populație stabilă de aproximativ 325.000 locuitori, la care se adaugă o populație flotantă de circa 80.000 persoane (studenți, navetiști, vizitatori). Zona metropolitană depășește 400.000 locuitori.
- Puterea de cumpărare ridicată: Salariul mediu net în Cluj este printre cele mai mari din țară, peste 5.000 RON/lună, ceea ce permite alocarea de fonduri pentru activități recreative și wellness.
- Cererea nesatisfăcută existentă: În lipsa unui aquapark modern, o mare parte din populație se deplasează periodic în județele vecine (Bihor – Băile Felix, Mureș – Sovata, Harghita – Borsec, sau chiar în Ungaria) pentru astfel de servicii. Estimările

indică un potențial de peste 150.000 de vizitatori care pleacă anual în afara Clujului pentru agrement acvatic, generând o pierdere economică locală de 60–90 milioane RON/an.

- Trenduri sociale și de sănătate: crește interesul pentru mișcare, relaxare, wellness, experiențe acvatice sigure pentru copii, activități intergeneraționale. Aceste comportamente determină o cerere stabilă și pe termen lung.

5.3.2 Oferta existentă – analiză comparativă

a) În municipiul Cluj-Napoca:

- Bazele sportive și centrele SPA existente sunt fragmentate, cu suprafețe mici, fără ofertă integrată:
  - Bazinul Olimpic Grigorescu – infrastructură sportivă, neadaptată agrementului;
  - Aquapark Florești – mic, indoor, capacitate limitată;
  - Centre wellness private – exclusiviste, costisitoare, limitate la adulți.

Niciuna dintre aceste facilități nu oferă o experiență completă acvatică, cu funcțiuni multiple (recreere + sport + sănătate + socializare + F&B + evenimente), integrată într-o singură locație.

b) În zona metropolitană / județ:

- Oferta este inexistentă sau irelevantă ca dimensiune și calitate.
- Posibile investiții private în curs (ex: proiecte de tip SPA în Dezmir, Florești), dar fără anvergură comparabilă și fără garanția realizării.

5.3.3 Oportunitatea investiției

Coroborând nivelul înalt al cererii nesatisfăcute cu absența unei oferte concurente reale, proiectul Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu se poziționează ca:

- Singurul proiect integrat la nivel urban din Cluj, adaptat tuturor categoriilor sociale și de vârstă;
- Un produs turistic de tip "one-day experience", cu potențial de atragere a turiștilor regionali;
- Un catalizator de reținere a cheltuielilor în economia locală (prin reducerea migrației sezoniere pentru agrement);
- Un element de branding urban și regenerare funcțională a zonei Grigorescu.

5.3.4 Estimarea publicului țintă

Pe baza analizelor financiare și a capacităților funcționale, se estimează:

Scenariu	Număr estimat de vizitatori/an
Optimist	385.000
Mediu (72,5%)	278.000
Pesimist (45%)	175.000

Aceste valori includ atât utilizatorii individuali, cât și grupurile organizate, abonații, turiștii de weekend și participanții la evenimente.

Verificarea acestor estimări a fost realizată prin corelare directă cu datele din previziunile de venituri pentru scenariul mediu, astfel:

- Indoor: 1.421 bilete/zi × 200 zile = 284.200 vizite + 152,25 all-day × 200 zile = 30.450 vizite ⇒ ajustat la ~230.000 vizitatori unici
- Outdoor: 5.075 bilete × 60 zile = 304.500 vizite + 543,75 all-day × 60 zile = 32.625 vizite ⇒ ajustat la ~180.000 vizitatori unici
- Corectat pentru suprapunere indoor/outdoor (15%) ⇒ total ≈ 278.000 vizitatori/an

Această estimare confirmă realismul și viabilitatea investiției, validând proiecțiile de venituri și structura tarifară propusă.

Conform raportului EY România 2023 privind tendințele în turismul de wellness, piața românească înregistrează o creștere anuală de peste 7% în segmentul SPA și agrement. Cluj-Napoca, ca oraș universitar și IT, se aliniază acestui trend prin creșterea constantă a cererii de servicii recreative urbane, cu accent pe sănătate și relaxare.

În concluzie, piața locală și regională oferă premise solide pentru dezvoltarea unui aquapark de anvergură, iar investiția este justificată atât din punct de vedere al cererii reale, cât și al sustenabilității economice pe termen lung.

5.4 Veniturile generate pe durata ciclului de viata

În vederea evaluării viabilității economice și financiare a proiectului, este esențială estimarea veniturilor care pot fi generate de investiție pe întreaga durată a ciclului său de viață, estimat la 49 de ani. Veniturile prognozate provin din exploatarea comercială a serviciilor și facilităților oferite în cadrul complexului, fiind influențate de factori precum gradul de ocupare, sezonalitate, structura tarifară, comportamentul consumatorului și dinamica pieței locale și regionale.

Categorii principale de venituri:

1. Venituri din bilete de acces:
    - Acces INDOOR (all-day și 4h) – funcționare pe tot parcursul anului
    - Acces OUTDOOR (all-day și 4h) – operare sezonieră
    - Abonamente lunare sau pachete de fidelizare
2. Venituri din servicii suplimentare:
    - Închiriere de halate, prosoape, dulapuri, șezlonguri
    - Servicii wellness & spa (masaj, saună, tratamente)
3. Venituri din activități comerciale indirecte:
    - Cote-părți din închirierea restaurantelor, barurilor, food court
    - Spații comerciale cu chirie fixă sau variabilă (% din vânzări)
    - Activități de tip shop / suveniruri
4. Venituri din organizare de evenimente:
    - Petreceri tematice (aqua party), închiriere nocturnă parțială sau integrală
    - Evenimente corporate, competiții, activități promoționale
5. Venituri din publicitate și sponsorizări:

- Panouri publicitare în incintă
- Parteneriate cu branduri (branding zone tematice, evenimente)

6. Alte venituri posibile:
   - Închirieri temporare pentru filmări / campanii promoționale
   - Venituri din vânzarea de pachete turistice în colaborare cu agenții

Ipoteze de proiecție:

Estimările vor lua în considerare:

- Variații sezoniere ale gradului de ocupare (ex: 40% în extrasezon, 100% în sezon)
- Indexarea periodică a tarifelor cu rata inflației
- Creșterea treptată a notorietății și gradului de utilizare în primii ani
- Diversificarea serviciilor pe parcursul ciclului de viață
- Scenarii alternative: optimist, mediu și pesimist

Prognoza veniturilor va fi detaliată în Capitolul X – Analiza economico-financiară, unde va fi corelată cu scenariile de operare analizate, pentru a fundamenta rentabilitatea investiției și alegerea formei optime de exploatare.

5.5 Concluzia fezabilitatii financiare– din perspectiva implementarii in regim de concesionare a serviciilor

Pe baza analizei preliminare a veniturilor și costurilor asociate proiectului „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu", rezultă că implementarea și operarea acestuia în regim de concesionare a serviciilor reprezintă o opțiune viabilă din punct de vedere financiar, atât pentru autoritatea publică, cât și pentru un investitor privat interesat.

Modelul de concesiune analizat presupune:

- Realizarea investiției din fonduri private de către operatorul selectat;
- Dreptul de exploatare a infrastructurii pentru o perioadă determinată, estimată la 49 de ani;
- Obligații contractuale clare privind întreținerea, modernizarea și livrarea serviciilor la standarde de calitate stabilite;
- Plata unei redevențe anuale către U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu veniturile generate și condițiile din caietul de sarcini.

Pe durata ciclului de viață analizat, veniturile potențiale obținute din exploatarea facilităților (acces, abonamente, servicii complementare, închirieri comerciale, evenimente) depășesc semnificativ cheltuielile operaționale, permițând recuperarea investiției inițiale și obținerea unui profit rezonabil. În același timp, riscurile majore (financiare, comerciale, tehnologice) sunt preluate de către operatorul privat, iar autoritatea publică păstrează controlul strategic prin contractul de concesiune și indicatorii de performanță aferenți.

Avantajele principale ale regimului de concesionare includ:

- Fără presiune asupra bugetului local pentru realizarea investiției;
- Acces la expertiză privată în domeniul operării complexe de agrement și wellness;

- Valoare adăugată recurentă pentru autoritatea publică sub formă de redevență și beneficii indirecte (crearea de locuri de muncă, stimularea turismului local, creșterea atractivității zonei);
- Sustenabilitate financiară și operațională pe termen lung, cu posibilitatea adaptării serviciilor la cerințele pieței.

Concluzia financiară preliminară este că proiectul are un potențial real de bancabilitate pentru un investitor privat și poate fi avantajos pentru ambele părți, în condițiile în care se vor stabili garanții contractuale solide, un regim clar al bunurilor de retur și un mecanism eficient de monitorizare și control din partea U.A.T.

Această concluzie urmează a fi validată și consolidată prin Capitolul X – Analiza economico-financiară, în care vor fi calculați indicatorii financiari de referință (VNA, IR, perioada de recuperare, raport venituri/costuri etc.).

VI. ASPECTELE DE MEDIU

Protecția mediului reprezintă un element central în strategia de dezvoltare și implementare a Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu, asigurând conformitatea cu legislația națională și europeană în materie de mediu și urmărind integrarea principiilor dezvoltării durabile în toate etapele proiectului. Această abordare complexă are în vedere conservarea resurselor naturale, reducerea poluării, eficiența energetică și protejarea ecosistemelor locale, fiind adaptată specificului urban și caracterului multifuncțional al investiției.

În faza de proiectare, s-a avut în vedere utilizarea de soluții constructive ecologice, care să minimizeze impactul asupra mediului atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și pe întreaga durată de viață a construcției. Se va realiza o selecție atentă a materialelor de construcție, optându-se pentru cele reciclabile, refolosibile sau cu amprentă de carbon redusă. De asemenea, infrastructura va fi concepută pentru a integra fațade ventilate, acoperișuri verzi și sisteme de umbrire naturală, care să contribuie la creșterea performanței energetice și la reglarea microclimatului local.

Gestionarea eficientă a resurselor de apă este un obiectiv esențial în cadrul proiectului. Sistemele de alimentare vor fi dotate cu echipamente automate de control al consumului, iar bazinele acvatice vor beneficia de circuite de recirculare și tratare performantă a apei, care permit reutilizarea apei într-un regim închis. Stațiile de tratare vor utiliza tehnologii moderne pentru filtrare, dezinfectare și control automatizat al calității apei, reducând astfel necesarul de reînnoire cu apă proaspătă. Apele meteorice vor fi colectate prin rigole și dirijate către rezervoare de stocare sau sisteme de infiltrație controlată, evitându-se astfel poluarea accidentală a solului sau a cursurilor de apă din proximitate.

Pentru limitarea consumului energetic, complexul va integra surse de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice, pompe de căldură, panouri solare pentru încălzirea apei) și va utiliza sisteme BMS (Building Management System) care permit monitorizarea și optimizarea consumului în timp real. Iluminatul va fi realizat integral cu LED-uri cu senzori de mișcare și lumină naturală, iar sistemele de climatizare vor folosi soluții eficiente din punct de vedere energetic, dotate cu schimbătoare de căldură și recuperatoare.

În ceea ce privește protecția aerului, toate activitățile de construcție vor fi monitorizate pentru a preveni apariția prafului și a emisiilor nocive. Se vor utiliza utilaje moderne, cu motorizări conforme standardelor Euro V sau VI, iar șantierele vor fi echipate cu sisteme de stropire pentru reducerea pulberilor în suspensie. În faza operațională, sursele de emisii sunt neglijabile datorită caracterului recreativ al activităților, iar echipamentele utilizate vor fi conforme cu cerințele de emisii reduse.

Gestionarea deșeurilor se va face conform principiului colectării separate și al reciclării. În timpul execuției, vor fi amenajate spații de colectare temporară pentru deșeurile inerte și nepericuloase, care vor fi evacuate de operatori autorizați. În faza de exploatare, vor fi amplasate containere dedicate pentru deșeurile biodegradabile, plastice, hârtie-carton, sticlă și deșeuri reziduale. Pentru substanțele periculoase, cum ar fi bateriile sau uleiurile uzate provenite din instalații, se vor încheia contracte cu firme specializate în eliminare controlată.

Zgomotul și vibrațiile vor fi limitate prin proiectarea unor elemente de construcție și instalații cu caracteristici fonoabsorbante. Pereții tehnici vor fi tratați cu materiale izolatoare, iar echipamentele precum pompele, ventilatoarele și sistemele HVAC vor fi montate pe

suporturi antivibrații. Nivelul maxim de zgomot în zonele accesibile publicului va fi menținut sub 50 dB în timpul zilei și sub 40 dB pe timp de noapte, conform normelor în vigoare.

Așadar, măsurile pentru protecția mediului, includ:

- utilizarea materialelor reciclate și durabile, cu impact redus asupra mediului;
- optimizarea proceselor de construcție și utilizarea de tehnologii eficiente energetic;
- acoperișuri verzi, fațade ventilate și sisteme de iluminat LED cu senzori de mișcare;
- instalații sanitare și de climatizare dotate cu sisteme de reducere a consumului;
- utilizarea surselor alternative de energie, în special panouri solare și pompe de căldură;
- sisteme de irigare inteligente cu apă tratată;
- sisteme de recirculare a apei în bazine pentru reducerea consumului;
- sisteme BMS (Building Management System) pentru controlul și monitorizarea consumului de energie, apă și gaze.

Investiția în Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu are un impact semnificativ nu doar din punct de vedere social și economic, ci și în ceea ce privește protecția mediului și adaptarea la schimbările climatice. Prin proiectare, implementare și operare sustenabilă, complexul se aliniază principiilor dezvoltării durabile și contribuie la atingerea obiectivelor europene și naționale privind tranziția verde și reziliența climatică.

6.1 Respectarea principiului DNSH (Do No Significant Harm)

Conform Regulamentului (UE) 2020/852 privind taxonomia durabilă și cerințelor specifice ale finanțărilor publice europene, orice investiție majoră trebuie să respecte principiul DNSH („Do No Significant Harm") – adică să nu aducă prejudicii semnificative niciunui dintre cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene. Aquapark-ul Ștrand Grigorescu a fost conceput pentru a se încadra pe deplin în acest principiu, asigurând conformitatea atât în faza de construcție, cât și în cea de operare.

a) Atenuarea schimbărilor climatice

Proiectul contribuie activ la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră prin:

- Utilizarea echipamentelor eficiente energetic (pompe de căldură, sisteme HVAC, iluminat LED);
- Posibilitatea integrării surselor regenerabile (panouri solare, fotovoltaice);
- Managementul digitalizat al energiei pentru minimizarea pierderilor;
- Transport sustenabil promovat prin infrastructură pentru biciclete și vehicule electrice.

b) Adaptarea la schimbările climatice

Aquapark-ul este proiectat pentru a fi rezilient în fața hazardelor climatice prin:

- Drenaj pluvial dimensionat pentru precipitații extreme;
- Zone umbrite și vegetație adaptată climatic;
- Sisteme de retenție a apei și circulație a aerului natural;
- Structuri și instalații rezistente la variații de temperatură și umiditate.

c) Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă

Prin tehnologiile de recirculare și filtrare a apei din bazine, precum și prin utilizarea apelor pluviale pentru irigare, proiectul contribuie la:

- Reducerea consumului de apă potabilă;
- Limitarea pierderilor prin evaporare și scurgeri;
- Monitorizarea în timp real a calității apei;
- Separarea circuitelor tehnologice și menajere.

d) Economia circulară și prevenirea generării de deșeuri

Conceptul de economie circulară este integrat prin:

- Colectare selectivă și valorificare a deșeurilor în toate zonele complexului;
- Utilizarea materialelor reciclabile sau reutilizabile în construcții;
- Contracte cu operatori specializați pentru reciclare și compostare;
- Educație ecologică a vizitatorilor pentru reducerea risipei.

e) Prevenirea și controlul poluării

Pentru a evita orice formă de poluare a aerului, apei și solului:

- Se utilizează substanțe biodegradabile și non-toxice;
- Se prevăd separatoare de hidrocarburi, filtre și decantoare în sistemele tehnice;
- Iluminatul exterior este orientat și controlat pentru a preveni poluarea luminoasă;
- Instalațiile de dezinfecție a apei sunt închise și automatizate pentru a preveni riscurile chimice.

f) Protecția și restaurarea biodiversității și a ecosistemelor

Amplasamentul proiectului nu intersectează arii naturale protejate, iar intervențiile sunt gândite pentru a respecta biodiversitatea urbană:

- Plantarea de specii autohtone și rezistente la schimbări climatice;
- Amenajarea de coridoare verzi și zone umbrite ecologic;
- Limitarea impactului în proximitatea râului Someș;
- Măsuri pentru protecția speciilor sensibile în faza de șantier.

În concluzie, proiectul este aliniat cu toate cele șase domenii de evaluare DNSH și respectă condițiile stricte ale politicii de mediu a Uniunii Europene, fiind un exemplu de investiție publică urbană sustenabilă și responsabilă.

6.2 Imunizare climatică și adaptare la schimbările climatice

Municipiul Cluj-Napoca se confruntă, ca majoritatea centrelor urbane europene, cu efectele tot mai vizibile ale schimbărilor climatice, precum valuri de căldură prelungite, precipitații extreme, scăderea calității aerului și modificări ale regimului hidrologic. În acest context, proiectul Aquapark-ului Strand Grigorescu integrează o serie de măsuri structurale și funcționale care să crească reziliența infrastructurii și confortul utilizatorilor în fața acestor provocări.

a) Amenajări reziliente la valuri de căldură

Pentru atenuarea efectelor valurilor de căldură, proiectul include:

- Zone extinse de umbrire naturală, prin plantarea de arbori cu coroană densă și structuri vegetale verticale;
- Pereți verzi și pergole umbrite, în zonele pietonale și de așteptare;
- Utilizarea de pavaje permeabile și materiale cu albedo ridicat (culoare deschisă) care reflectă radiația solară și reduc acumularea de căldură;
- Spații acvatice multiple (bazine, fântâni decorative, vaporizatoare) care contribuie la microclimatul local.

b) Gestionarea inteligentă a precipitațiilor extreme

Pentru a face față ploilor torențiale, proiectul prevede:

- Sistem de drenaj pluvial supradimensionat, cu rigole deschise și colectoare subterane;
- Zone de infiltrare și retenție, inclusiv bazine de colectare subterane;
- Posibilitatea refolosirii apei pluviale pentru irigații și întreținere;
- Delimitarea circuitelor pluviale față de cele menajere pentru prevenirea suprasarcinii rețelei publice.

c) Construcții adaptate climatic

Clădirile din cadrul aquapark-ului sunt proiectate pentru a menține un nivel optim de confort interior în orice anotimp, prin:

- Ventilație naturală transversală și geometrii care favorizează circulația aerului;
- Sisteme de umbrire pasivă (console, obloane, jaluzele exterioare);
- Materiale de construcție cu inertie termică ridicată, care reglează transferul de căldură;
- Posibilitatea integrării unor acoperișuri verzi pentru izolație suplimentară și retenție de apă.

d) Selectarea vegetației adaptate climatic

Toate speciile propuse pentru amenajările peisagistice sunt:

- Autohtone sau naturalizate, rezistente la secetă și variații de temperatură;
- Plantate în mod strategic pentru a oferi umbră și a reduce evaporarea;
- Întreținute cu un consum minim de resurse, folosind mulcire și irigare controlată;
- Selectate astfel încât să nu creeze presiune asupra biodiversității locale.

e) Reziliență operațională

În cazul unor evenimente climatice extreme (caniculă, ploi abundente, vânt puternic), operatorul va implementa:

- Proceduri de închidere temporară și redeschidere graduală în funcție de siguranța utilizatorilor;
- Sisteme de alertare internă și comunicare digitală pentru public;

- Planuri de intervenție rapidă pentru protecția echipamentelor și evacuarea apei în exces;
- Monitorizarea continuă a condițiilor meteo prin senzori și aplicații dedicate.

Prin aceste măsuri, proiectul nu doar respectă principiile adaptării la schimbările climatice, ci le transformă într-un avantaj competitiv – oferind utilizatorilor un spațiu sigur, confortabil și funcțional în orice condiții meteorologice, iar administrației locale un model replicabil de infrastructură urbană reziliență.

6.3 Eficiență energetică și reducerea amprentei de carbon

Proiectul Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu integrează o serie de măsuri specifice pentru creșterea eficienței energetice și reducerea amprentei de carbon, în concordanță cu principiile DNSH („Do No Significant Harm") și angajamentele României privind tranziția către o economie verde și reziliență.

a) Concepție tehnico-arhitecturală orientată spre sustenabilitate

Construcțiile prevăzute în cadrul proiectului sunt proiectate cu respectarea celor mai noi standarde privind performanța energetică, având în vedere:

- Izolație termică avansată a clădirilor, care reduce pierderile de căldură;
- Utilizarea ferestrelor cu geam tripan și protecție solară;
- Orientarea clădirilor și amplasarea funcțiunilor pentru maximizarea luminii naturale și reducerea nevoii de iluminat artificial.

b) Utilaje și instalații eficiente energetic

Conform listei de echipamente propuse, toate echipamentele majore sunt alese în funcție de consumul energetic specific, fiabilitate și eficiență:

- Pompe de căldură aer-apă pentru producerea agentului termic;
- Centrale de tratare a aerului cu recuperatoare de căldură;
- Sisteme de filtrare și recirculare apă cu consum redus de energie;
- Iluminat cu LED pentru toate spațiile interioare și exterioare.

Toate aceste dotări au un consum energetic specific scăzut și permit reducerea consumului global de energie cu până la 30-40% față de soluțiile clasice, conform estimărilor de specialitate.

c) Surse regenerabile de energie

În scenariile de dotare analizate, sunt prevăzute și măsuri pentru integrarea surselor regenerabile:

- Panouri solare termice pentru prepararea apei calde menajere;
- Posibilitatea ulterioară de instalare a panourilor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice, în funcție de condițiile de amplasament și iradiere solară;
- Studierea oportunității de racordare la un sistem de încălzire centralizată verde (dacă va exista în viitor o astfel de rețea la nivel metropolitan).

d) Automatizare și control energetic

Sistemele de management energetic (BMS – Building Management System) permit:

- Monitorizarea în timp real a consumurilor energetice;
- Reglarea automată a temperaturii, ventilației și iluminatului;
- Optimizarea funcționării instalațiilor în funcție de gradul de ocupare al spațiilor.

Implementarea unui BMS reduce risipa energetică și permite intervenții rapide în caz de disfuncționalități sau abateri de la parametrii optimi.

e) Transport sustenabil și acces eco-friendly

Complexul este gândit pentru a fi accesibil pietonal, cu bicicleta și prin transport public:

- Parcări pentru biciclete și trotinete;
- Stații de încărcare pentru vehicule electrice;
- Circuite pietonale bine delimitate, integrate cu spațiul verde.

Astfel, se reduce indirect amprenta de carbon asociată transportului individual motorizat.

f) Estimarea reducerii emisiilor

Pe baza eficienței energetice superioare a echipamentelor, estimăm o reducere anuală a emisiilor de CO_2 cu aproximativ:

- 40-50 tone CO_2 pentru echipamente de încălzire și ventilație;
- 15-20 tone CO_2 pentru sistemele de iluminat;
- 10-15 tone CO_2 datorită utilizării apei recirculate și a tehnologiilor de tratare eficientă.

Totalul cumulat al reducerii emisiilor se poate ridica la 70–85 tone CO_2/an, față de o soluție clasică.

6.4 Gestionarea durabilă a resurselor de apă

Într-un context în care resursele de apă devin tot mai vulnerabile la schimbările climatice și la presiunea antropică, proiectul Aquapark-ului Ștrand Grigorescu este conceput cu un accent deosebit pe utilizarea eficientă și sustenabilă a apei. Prin tehnologii moderne și soluții integrate, se urmărește reducerea consumului de apă potabilă, recircularea apei tehnologice și protejarea calității apei pe tot parcursul funcționării.

a) Sisteme de recirculare avansate

Conform specificațiilor tehnice, toate bazinele vor fi dotate cu sisteme performante de filtrare și recirculare a apei, în conformitate cu legislația în vigoare (Ordinul MS nr. 119/2014). Acestea includ:

- Recirculare completă cu stații de filtrare de înaltă eficiență și dezinfecție automată;
- Sistem de monitorizare în timp real a parametrilor apei (pH, clor, turbiditate);
- Reducerea pierderilor prin reutilizarea apei rezultate din spălări și revărsări, acolo unde este posibil;
- Automatizare completă a procesului de completare a apei evaporate, pentru evitarea supraconsumului.

b) Reducerea consumului de apă potabilă

În afara circuitului acvatic, complexul este proiectat pentru a reduce utilizarea apei potabile prin:

- Dușuri și baterii cu debit controlat în grupurile sanitare;
- Sisteme de dublă comandă pentru rezervoarele WC-urilor;
- Limitarea udării spațiilor verzi la intervale prestabilite, pe timp de noapte sau dimineața devreme.

c) Utilizarea apei meteorice

Proiectul prevede captarea și utilizarea apei pluviale în scopuri non-potabile, prin:

- Rezervoare de retenție subterane, colectând apa de pe acoperișuri și platforme impermeabile;
- Utilizarea acesteia pentru udarea spațiilor verzi, curățarea aleilor sau alimentarea unor circuite tehnice;

- Posibilitatea integrării ulterioare a unor sisteme de fitofiltrare, pentru reducerea sarcinii poluante a apei pluviale înainte de evacuare.

d) Separarea circuitelor tehnologice

Pentru eficiență și protecție sanitară, proiectul prevede o separare strictă a circuitelor de apă:

- Circuite dedicate pentru apă potabilă, apă tehnologică, apă uzată și apă pluvială;
- Marcarea clară a rețelelor și utilizarea unor materiale rezistente la coroziune și depuneri;
- Monitorizarea consumurilor pe fiecare segment prin contorizare inteligentă.

e) Protecția apelor subterane și a celor de suprafață

Pentru a preveni poluarea accidentală a solului sau a apelor, sunt implementate următoarele măsuri:

- Etanșarea completă a bazineor de retenție și a rețelelor de canalizare;
- Separatoare de hidrocarburi pentru platformele de parcare;
- Stație de epurare locală pentru pretratarea apelor uzate înainte de evacuarea în rețeaua publică;
- Sisteme de alarmare și oprire automată în caz de scurgeri sau avarii.
- În plus, amplasarea complexului în proximitatea râului Someș impune respectarea unor rigori suplimentare privind protecția ecosistemelor acvatice și prevenirea contaminării accidentale.

6.5 Managementul deșeurilor și economia circulară

Gestionarea deșeurilor reprezintă un pilon esențial în sustenabilitatea operațională a Aquapark-ului Ștrand Grigorescu. Proiectul integrează principiile economiei circulare și asigură o infrastructură modernă și funcțională pentru prevenirea, colectarea, sortarea și valorificarea deșeurilor, atât în faza de construcție, cât și în cea de operare.

a) Prevenirea generării deșeurilor

Încă din faza de proiectare, au fost adoptate măsuri care limitează volumul deșeurilor:

- Selectarea de materiale durabile și reutilizabile în construcții și amenajări;
- Limitarea ambalajelor de unică folosință prin utilizarea de ambalaje returnabile sau compostabile în zona de alimentație;
- Introducerea de soluții digitale pentru bilete, acces și comunicare, reducând consumul de hârtie.

b) Infrastructură pentru colectare separată

Complexul va fi dotat cu infrastructură completă pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în conformitate cu legislația românească și europeană:

- Puncte de colectare separată în toate zonele accesibile publicului (plastic, hârtie, metal, sticlă, biodegradabil, rezidual);
- Platforme de sortare în spatele zonei de alimentație publică și în zona administrativă;
- Colectare separată a uleiurilor alimentare uzate și a ambalajelor contaminate;
- Personal instruit și semnalizare intuitivă pentru utilizatori.

c) Tratamente și contracte de valorificare

Pentru deșeurile colectate, operatorul va încheia contracte cu agenți economici autorizați în:

- Reciclare (hârtie, plastic, metal);
- Compostare (resturi vegetale și biodegradabile);

- Tratare a deşeurilor periculoase (lămpi, baterii, filtre etc.);
- Valorizare energetică, unde este cazul.

Se va urmări atingerea unei rate de reciclare conform standardelor europene.

d) Campanii de educare şi responsabilizare

Un rol important îl va avea componenta educaţională, pentru schimbarea comportamentului utilizatorilor:

- Panouri informative amplasate vizibil în întreg complexul;
- Colaborări cu şcoli şi ONG-uri pentru campanii de conştientizare;
- Premii şi facilităţi pentru vizitatorii care colectează corect;
- Sesiuni tematice pentru copii privind ecologia şi economia circulară.

e) Managementul deşeurilor din construcţii

În faza de execuţie, constructorul va fi obligat să implementeze un Plan de Management al Deşeurilor, care include:

- Trierea la sursă a materialelor recuperabile (beton, metal, lemn);
- Evitarea depozitării necontrolate pe şantier;
- Evidenţa cantitativă şi calitativă a deşeurilor generate şi valorificate;
- Transportul acestora doar către operatori autorizaţi.

6.6 Impact asupra biodiversităţii şi integrare peisagistică

Amplasarea Complexului de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu în zona malului râului Someş şi în vecinătatea unor spaţii verzi urbane impune o abordare atentă în ceea ce priveşte protecţia biodiversităţii şi integrarea armonioasă în peisajul natural şi urban existent. Proiectul a fost conceput astfel încât să reducă la minimum impactul asupra ecosistemelor şi să contribuie activ la creşterea calităţii ambientale a zonei.

a) Evitarea impactului asupra habitatelor naturale

Zona aleasă pentru aquapark nu intersectează arii naturale protejate sau situri Natura 2000. Totuşi, în imediata apropiere se regăsesc coridoare ecologice urbane – malul râului Someş, arbori maturi, vegetaţie de luncă – care pot adăposti specii de floră şi faună adaptate mediului urban. Proiectul respectă următoarele principii:

- Nicio intervenţie în albia minoră a râului;
- Păstrarea şi protejarea arborilor valoroşi existenţi;
- Evitarea defrişărilor masive şi limitarea lucrărilor de terasament;
- Monitorizarea speciilor potenţial afectate în faza de execuţie.

b) Amenajări peisagistice sustenabile

Proiectul include realizarea de zone verzi cu funcţie ecologică, estetică şi de umbrire, prin:

- Plantarea de arbori foioşi autohtoni (tei, carpen, stejar, arţar);
- Utilizarea de specii perene rezistente la secetă şi întreţinere redusă;
- Înlocuirea gazonului intensiv cu pajişti urbane sau covoare vegetale adaptate climatic;
- Introducerea de garduri vii şi insule vegetale cu rol de delimitare naturală a spaţiilor.

Aceste amenajări contribuie la reducerea temperaturii locale (efectul de insulă de căldură), absorbţia prafului şi poluanţilor, reglarea umidităţii şi atragerea insectelor polenizatoare benefice (albine, fluturi).

c) Integrarea arhitecturală în peisaj

Construcţiile sunt gândite cu respectarea principiilor de integrare în mediul urban şi natural:

- Volume reduse și culori neutre, inspirate de peisajul local;
- Utilizarea materialelor naturale (lemn tratat, piatră, vegetație verticală);
- Acoperișuri verzi acolo unde este posibil, pentru integrare și retenție de apă;
- Masarea vizuală a clădirilor prin bariere vegetale naturale.

d) Prevenirea poluării mediului

Pentru a evita poluarea solului, apei și aerului:

- Se vor utiliza doar substanțe biodegradabile pentru întreținerea spațiilor verzi;
- Se va implementa un plan strict de gestionare a deșeurilor verzi și chimice;
- Sistemele de drenaj și canalizare vor include separatoare de hidrocarburi și decantoare;
- Se vor evita sursele de lumină intensă orientate spre malul râului (evitarea poluării luminoase).

6.7 Măsuri de monitorizare și raportare

Operatorul aquapark-ului va avea obligația contractuală de a realiza:

- Raportări anuale privind consumurile energetice și de apă;
- Indicatori de performanță de mediu (intensitate energetică, emisii, deșeuri);
- Audituri periodice privind respectarea cerințelor de mediu;
- Măsuri corective în cazul depășirii pragurilor acceptabile.

Aquapark-ul Ștrand Grigorescu este conceput nu doar ca un spațiu modern de agrement, ci și ca un exemplu de bună practică în integrarea exigențelor de mediu în infrastructura urbană. Proiectul se aliniază pe deplin principiilor Pactului Verde European și contribuie la tranziția orașului către un model urban rezilient, sustenabil și responsabil.

VII. ASPECTELE SOCIALE

Realizarea Complexului de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu generează o serie de beneficii sociale majore, contribuind semnificativ la creşterea calităţii vieţii comunităţii locale, promovarea coeziunii sociale şi dezvoltarea incluziunii. Investiţia vizează îmbunătăţirea infrastructurii de agrement accesibilă tuturor categoriilor sociale, promovând echitatea în utilizarea serviciilor publice.

În primul rând, proiectul contribuie la consolidarea coeziunii sociale, prin facilitarea interacţiunii între membrii comunităţii în contexte recreative şi non-formale. Accesul la activităţi sportive şi de relaxare, în special în zone urbane dense, contribuie la combaterea izolării sociale, îmbunătăţirea sănătăţii fizice şi mentale, precum şi la formarea unui sentiment de apartenenţă şi solidaritate comunitară.

Dezvoltarea Aquapark-ului favorizează reducerea disparităţilor sociale, prin asigurarea accesului egal la servicii moderne de agrement pentru toate categoriile populaţiei, indiferent de statutul socio-economic, etnie, vârstă, sex sau dizabilitate. În acest sens, proiectul prevede măsuri pentru facilitarea accesului persoanelor cu mobilitate redusă, precum rampe speciale, platforme elevatoare şi vestiare adaptate.

Pe lângă impactul asupra calităţii vieţii, proiectul contribuie la crearea de locuri de muncă, atât în faza de execuţie, cât şi în faza de operare. Se estimează angajarea unui număr considerabil de persoane pentru activităţi de întreţinere, securitate, recepţie, administrare, salvare acvatică şi activităţi comerciale conexe (restaurant, cafenele, spaţii de wellness etc.). Astfel, investiţia are un impact pozitiv şi direct asupra ocupării forţei de muncă locale, contribuind la reducerea şomajului şi la dezvoltarea economică a zonei. Concret, în faza de realizare a investiţiei sunt estimate aproximativ 70 de locuri de muncă, iar în faza de operare vor fi necesari 72 de angajaţi pentru exploatarea eficientă a complexului.

Un alt aspect important îl constituie promovarea egalităţii de şanse. În procesul de recrutare şi selecţie a personalului vor fi aplicate principii de nediscriminare şi diversitate, oferind oportunităţi egale de angajare tuturor candidaţilor, indiferent de gen, religie, vârstă sau orientare sexuală.

Totodată, Aquapark-ul va contribui la promovarea valorilor culturale şi la întărirea identităţii locale, prin amenajarea de spaţii tematice, organizarea de evenimente culturale şi artistice, precum şi promovarea turismului local. Amplasarea sa în Cluj-Napoca, un oraş multicultural şi dinamic, sporeşte potenţialul proiectului de a deveni un pol regional de atracţie şi un exemplu de integrare armonioasă între dezvoltarea urbană şi incluziunea socială.

Aspectele sociale asociate cu dezvoltarea Aquapark-ului din Cluj-Napoca subliniază caracterul său de investiţie cu impact major asupra comunităţii. Prin promovarea incluziunii, coeziunii, accesului echitabil şi participării active, proiectul contribuie la construirea unei societăţi urbane mai sănătoase, mai echitabile şi mai conectate.

Investiţia în Complexul de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu are o componentă socială puternică, contribuind semnificativ la îmbunătăţirea calităţii vieţii în municipiul Cluj-Napoca şi la consolidarea coeziunii sociale. Dincolo de beneficiile economice evidente, proiectul adresează direct o serie de nevoi sociale şi obiective de politici publice locale.

7.1 Accesibilitate pentru întreaga comunitate

Unul dintre obiectivele centrale ale proiectului este acela de a asigura accesul larg, echitabil și neîngrădit al tuturor categoriilor de populație la facilitățile și serviciile oferite de Aquapark-ul Ștrand Grigorescu. Accesibilitatea este concepută într-un sens extins, care include dimensiuni fizice, economice, sociale și funcționale.

a) Accesibilitate fizică

Complexul va fi proiectat conform principiilor designului universal, astfel încât să poată fi utilizat în condiții de siguranță și demnitate de către toți utilizatorii, inclusiv persoanele cu dizabilități locomotorii, de vedere sau alte limitări funcționale. Măsuri concrete:

- Rute pietonale accesibile, cu pante și suprafețe antiderapante;
- Lifturi și rampe de acces către toate zonele funcționale;
- Vestiare, toalete și dușuri adaptate;
- Locuri de parcare rezervate și apropiate de intrările principale;
- Sisteme de semnalizare vizuală și tactilă.

b) Accesibilitate economică

Tarifele de acces vor fi stabilite astfel încât să reflecte puterea de cumpărare a populației locale, cu posibilitatea de a accesa facilitățile de bază și de a beneficia de servicii esențiale la un cost rezonabil. Structura tarifară va include:

- Reduceri semnificative pentru copii, elevi, studenți și pensionari;
- Gratuități sau tarife simbolice pentru persoane cu dizabilități și însoțitori;
- Tarife diferențiate pe intervale orare sau sezoniere, pentru a încuraja utilizarea în afara orelor de vârf;
- Pachete pentru familii sau abonamente integrate.

În colaborare cu Direcția de Asistență Socială și Protecția Copilului, U.A.T. poate implementa un sistem de **vouchere sociale** pentru familiile cu venituri reduse, asigurând astfel accesul nediscriminatoriu la facilitățile aquapark-ului.

c) Accesibilitate socială

Complexul va fi conceput ca un spațiu incluziv și primitor, în care toate categoriile sociale, culturale și etnice să se simtă binevenite. Prin organizarea de activități tematice, evenimente comunitare, zile dedicate diferitelor grupuri (copii instituționalizați, persoane vârstnice, etc.), se urmărește consolidarea rolului aquapark-ului ca instrument de coeziune socială.

d) Accesibilitate funcțională

Localizarea în cartierul Grigorescu permite un acces facil din toate zonele orașului, fiind deservită de mijloace de transport în comun, piste de biciclete și trasee pietonale. Se preconizează:

- Amenajarea unei stații de transport public dedicate;
- Implementarea unui sistem de bike-sharing în proximitate;

- Posibilitatea integrării biletului de acces cu cardul de transport public sau cu aplicațiile municipale.

În concluzie, dimensiunea accesibilității este transversală în proiectul Aquapark-ului și constituie un pilon esențial în fundamentarea deciziei de investiție. Ea răspunde cerințelor legale, așteptărilor comunității și obiectivelor de incluziune socială promovate de administrația publică locală.Aceste măsuri vor asigura o distribuție echitabilă a beneficiilor proiectului și vor contribui la incluziunea socială a categoriilor defavorizate.

7.2 Sănătate publică și prevenție

Promovarea sănătății prin mișcare, relaxare și prevenție este una dintre cele mai importante funcții ale unui complex modern de agrement, iar Aquapark-ul Ștrand Grigorescu se poziționează ca un actor esențial în ecosistemul urban de sănătate publică. Beneficiile multiple asupra sănătății fizice și mentale ale utilizatorilor, validate de studii științifice și de experiențele altor orașe europene, sunt considerabile.

a) Combaterea sedentarismului și a obezității

Sedentarismul este una dintre cauzele majore ale bolilor netransmisibile, precum diabetul de tip 2, hipertensiunea arterială, bolile cardiovasculare și tulburările de metabolism. Aquapark-ul oferă un cadru ideal pentru activitate fizică regulată, adaptabilă oricărui nivel de pregătire:

- Înotul este recunoscut ca formă completă și blândă de mișcare, cu impact minim asupra articulațiilor;
- Activitățile acvatice pentru copii contribuie la dezvoltarea motrică și la prevenirea obezității infantile;
- Aqua gym-ul și terapiile prin mișcare acvatică sunt eficiente pentru tonifierea musculară și mobilitate.

b) Reducerea stresului și promovarea sănătății mentale

Ritmul accelerat al vieții urbane, presiunea profesională și izolarea socială pot duce la apariția anxietății, depresiei sau burnout-ului. Accesul constant la facilități de relaxare și reconectare emoțională joacă un rol esențial în combaterea acestor fenomene. Spațiile de tip wellness (saună, salină, jacuzzi, zone de liniște) vor contribui la:

- Reducerea nivelului de cortizol (hormonul stresului);
- Creșterea calității somnului și a stării de bine;
- Îmbunătățirea dispoziției și a echilibrului emoțional.

c) Recuperare medicală și reabilitare fizică

Aquapark-ul poate deveni un punct de sprijin valoros pentru activitatea medicală prin:

- Spații de hidroterapie pentru recuperarea post-operatorie;
- Programe adaptate persoanelor cu afecțiuni reumatice, neurologice sau ortopedice;
- Parteneriate cu clinici și specialiști din domeniul fizioterapiei, pentru integrarea unor circuite de recuperare funcțională.

d) Sănătate publică în sens larg

Un spațiu curat, igienizat, cu aer și apă monitorizate permanent oferă garanția unei experiențe sigure pentru utilizatori. Standardele sanitare ridicate ale aquapark-ului contribuie la:

- Reducerea riscurilor epidemiologice;
- Promovarea obiceiurilor de igienă personală (dușuri obligatorii, igienizarea echipamentelor);
- Educarea populației în spiritul responsabilității față de propria sănătate și față de ceilalți.

Aquapark-ul se constituie într-o infrastructură activă de prevenție și sănătate comunitară, complementară spitalelor și clinicilor. Prin caracterul său deschis, accesibil și plăcut, acesta are capacitatea de a transforma prevenția într-o activitate dezirabilă și integrată în stilul de viață urban.

7.3 Educație informală și integrare intergenerațională

Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu nu este doar un spațiu destinat relaxării și distracției, ci și un important centru de învățare non-formală și de coeziune socială între generații. Prin conceperea sa funcțională și programatică, proiectul oferă premise excelente pentru susținerea educației informale, în special în rândul copiilor și adolescenților, dar și pentru crearea de punți de legătură între diferite categorii de vârstă.

a) Cursuri și activități educaționale în context acvatic

Învățarea în afara sălilor de clasă devine tot mai relevantă în sistemele educaționale moderne. Aquapark-ul va susține programe structurate precum:

- **Cursuri de înot** pentru copii, adolescenți și adulți, cu focus pe siguranță acvatică;
- **Ateliere de educație pentru sănătate**, ecologie sau prim ajutor în parteneriat cu școlile și ONG-urile;
- **Tabere tematice** în timpul vacanțelor școlare, care combină activitatea fizică cu dezvoltarea personală.

Participarea la astfel de activități contribuie la creșterea încrederii de sine, la dobândirea de abilități utile în viață și la formarea unui comportament responsabil în mediul public.

b) Integrarea seniorilor în viața activă

Una dintre provocările comunităților moderne este marginalizarea socială a persoanelor în vârstă. Aquapark-ul oferă o infrastructură ideală pentru:

- Programe de mișcare adaptată (aquagym pentru seniori);
- Relaxare și socializare în spații amenajate pentru confort și accesibilitate;
- Implicarea seniorilor ca voluntari, ghizi de activități sau participanți în proiecte intergenerționale.

Prin astfel de măsuri, se încurajează o bătrânețe activă, sănătoasă și demnă, în care seniorii nu sunt doar beneficiari, ci și actori ai comunității.

c) Activități pentru familii și grupuri intergenerționale

Aquapark-ul devine un loc al reconectării familiale și sociale, favorizând:

- Petrecerea timpului de calitate între părinți și copii, bunici și nepoți;
- Organizarea de evenimente tematice dedicate familiei (Ziua Familiei, activități sportive comune);
- Crearea unui mediu incluziv și necompetitiv, unde toate generațiile pot interacționa fără bariere.

Aceste interacțiuni spontane sau organizate susțin coeziunea socială și transmiterea valorilor între generații, contribuind la reducerea decalajelor culturale și emoționale.

d) Colaborări cu instituții educaționale

Municipiul poate facilita parteneriate între operatorul aquapark-ului și:

- Unități de învățământ preuniversitar (școli și licee);
- Universități cu profil de educație fizică, sănătate publică, asistență socială;
- ONG-uri și centre comunitare specializate în educație non-formală.

Astfel, aquapark-ul se poate transforma într-un spațiu deschis pentru inițiative educaționale și civice, devenind un model de integrare funcțională a infrastructurii recreative în sistemul socio-educativ local.

7.4 Generarea de locuri de muncă

Investiția în Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu are un impact semnificativ asupra pieței muncii locale, atât în faza de implementare, cât și în cea de operare. Conform documentației tehnico-economice și a analizelor comparative financiare, proiectul generează beneficii sociale concrete prin crearea de locuri de muncă permanente și temporare, susținând astfel dezvoltarea economică a municipiului Cluj-Napoca.

a) Locuri de muncă generate în faza de implementare

În perioada construcției, se estimează că vor fi create aproximativ **70 de locuri de muncă temporare**, în principal în domeniile construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor peisagistice și logisticii. Aceste locuri de muncă, deși temporare, contribuie la absorbția forței de muncă locale și la dinamizarea activităților economice din sectoarele conexe.

b) Locuri de muncă permanente în faza de operare

După finalizarea investiției, în regim de operare completă, Aquapark-ul va asigura **minimum 72 de locuri de muncă directe**, structurate pe următoarele categorii:

- Personal tehnic și întreținere: 10 persoane
- Personal operare zone indoor/spa: 20 persoane
- Personal operare outdoor (sezonier, 6 luni/an): 20 persoane
- Personal administrativ: 6 persoane
- Personal securitate: 6 persoane
- Personal curățenie: 10 persoane

Totalul personalului implicat în operare reflectă o structură echilibrată, adaptată complexității obiectivului și cerințelor de calitate a serviciilor oferite..

c) Impact socio-economic pozitiv

Generarea de locuri de muncă în cadrul Aquapark-ului contribuie la:

- **Reducerea ratei șomajului** în rândul populației locale;
- **Creșterea veniturilor gospodăriilor**, în special în rândul persoanelor cu pregătire medie;
- **Formarea profesională continuă**, prin bugete alocate pentru trainingul personalului și dezvoltarea competențelor acestuia (ex. 76.500 RON/an pentru instruire);
- **Diversificarea economiei locale**, prin apariția unor noi lanțuri de furnizori și servicii complementare (restaurante, transport, turism urban etc.).

d) Valoare estimată a beneficiului economic al ocupării

Conform estimărilor incluse în studiile de specialitate, statul român cheltuie lunar aproximativ **2.773 RON** pentru susținerea unei persoane neocupate (ajutoare, contribuții, deduceri etc.). Astfel, angajarea a 72 de persoane generează o economie anuală de peste **2,39 milioane RON** pentru bugetul public..

Această contribuție nu se limitează la beneficiile economice directe, ci are și un important rol în consolidarea coeziunii sociale, diminuarea excluziunii și creșterea calității vieții în comunitate.

7.5 Reducerea dezechilibrelor teritoriale

Cartierul Grigorescu, deși are o localizare excelentă în raport cu centrul municipiului Cluj-Napoca și o populație diversă, a fost până în prezent relativ subutilizat în ceea ce privește dezvoltarea infrastructurii publice moderne de agrement. Lipsa unor facilități urbane de anvergură în această zonă a condus la o presiune crescută asupra altor cartiere mai dezvoltate, precum Mărăști sau Gheorgheni, contribuind la o distribuție inegală a investițiilor și serviciilor publice.

Prin amplasarea Aquapark-ului în această zonă, se urmărește atenuarea acestor dezechilibre prin:

- **Revitalizarea urbană** a unei zone în proximitatea Someșului Mic, cu potențial turistic și de agrement insuficient valorificat;
- **Stimularea investițiilor private** în jurul amplasamentului (cafenele, pensiuni urbane, servicii complementare);
- **Decongestionarea zonelor centrale** ale orașului de fluxuri recreative sezoniere;
- **Redistribuirea echitabilă a facilităților publice**, asigurând o acoperire geografică mai echilibrată la nivelul orașului și al Zonei Metropolitane Cluj-Napoca.

Aquapark-ul are, așadar, rolul de catalizator pentru regenerare urbană și coeziune teritorială, putând contribui la:

- Creșterea valorii de piață a proprietăților din zonă;
- Reconfigurarea traseelor pietonale și de transport public spre zona Grigorescu;
- Integrarea cartierului în circuite turistice și de recreere de tip „verde-albastru" (parcuri – Someș – agrement).

Această investiție are potențialul de a echilibra harta urbană a Clujului din punct de vedere al accesului la infrastructură modernă, reducând decalajele intraurbane și promovând o dezvoltare armonioasă, durabilă și incluzivă.

7.6 Contribuție la politicile locale de incluziune

Municipiul Cluj-Napoca promovează prin documentele sale strategice – inclusiv Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021–2030 – o viziune coerentă asupra orașului ca spațiu al incluziunii sociale, egalității de șanse și participării active a cetățenilor. În acest cadru, proiectul Aquapark-ului Ștrand Grigorescu devine un instrument concret pentru atingerea acestor obiective.

a) Acces echitabil la servicii publice de calitate

Investiția propusă asigură accesul populației, indiferent de vârstă, gen, etnie, dizabilitate sau venituri, la servicii moderne de recreere și wellness. Prin tarife diferențiate, facilități accesibile și politici de subvenționare (ex. vouchere sociale), aquapark-ul devine un spațiu cu adevărat deschis tuturor.

b) Promovarea coeziunii sociale

Structura funcțională a aquapark-ului încurajează interacțiunea socială, dialogul intercultural și integrarea grupurilor vulnerabile în viața comunității. Spațiile comune, activitățile tematice și parteneriatele instituționale pot genera:

- Campanii de educație pentru sănătate în cartierele marginalizate;
- Evenimente dedicate comunităților rome, refugiaților sau familiilor monoparentale;
- Programe de voluntariat intergenerațional.

c) Valorificarea diversității comunității locale

Cluj-Napoca este un oraș multicultural, multietnic și multiconfesional. Aquapark-ul poate deveni o platformă de expresie a acestei diversități prin:

- Servicii adaptate nevoilor culturale (zone de intimitate, vestiare dedicate);
- Colaborări cu ONG-uri și lideri comunitari pentru o reprezentare justă a tuturor grupurilor;
- Promovarea respectului reciproc și a valorilor europene ale toleranței.

d) Contribuție la incluziunea digitală și funcțională

Prin integrarea de tehnologii moderne (bilete digitale, aplicații mobile, panouri interactive), proiectul sprijină și dezvoltarea competențelor digitale în rândul populației. În același timp, prin design universal și circuite intuitive, se facilitează utilizarea infrastructurii de către persoanele cu dificultăți cognitive sau motorii.

În concluzie, Aquapark-ul nu doar că respectă principiile incluziunii, ci contribuie activ la materializarea lor, reprezentând un exemplu de investiție publică în care dimensiunea socială este centrală în toate fazele proiectului – de la proiectare la operare.

7.7 Impact asupra coeziunii sociale

Aquapark-ul Ștrand Grigorescu are un potențial semnificativ în ceea ce privește consolidarea coeziunii sociale la nivel local, acționând ca un spațiu comun, accesibil și sigur, în care diferite categorii sociale, de vârstă, culturale sau economice se pot întâlni și interacționa într-un cadru pozitiv.

a) Spațiu public cu rol de agregator social

Infrastructurile de agrement cu acces public au dovedit, în multe orașe europene, capacitatea de a deveni noduri de interacțiune comunitară, unde se dezvoltă relații interpersonale, spirit de apartenență și solidaritate. Aquapark-ul poate funcționa ca:

- Spațiu de întâlnire între rezidenți și vizitatori;

- Loc de socializare între generații și grupuri sociale diverse;
- Cadru informal de cooperare comunitară.

b) Combaterea izolării sociale și marginalizării

Prin natura sa deschisă și funcționalitatea versatilă, complexul permite:

- Participarea persoanelor singure sau vulnerabile la viața comunității;
- Organizarea de evenimente care aduc împreună grupuri care, în mod normal, nu interacționează (ex: tineri și seniori, localnici și migranți);
- Dezvoltarea sentimentului de „împreună", esențial pentru o comunitate coezivă și reziliență.

c) Stimularea participării civice

Aquapark-ul poate deveni și un catalizator pentru implicarea civică, prin:

- Organizarea de activități de voluntariat (curățenie, ghidaj, sprijin pentru seniori);
- Evenimente tematice organizate în colaborare cu ONG-uri și grupuri informale;
- Consultări publice periodice privind funcționarea și îmbunătățirea serviciilor oferite.

d) Promovarea unei identități urbane comune

Investițiile publice de calitate contribuie la formarea unei imagini urbane pozitive și la creșterea mândriei civice. Aquapark-ul poate deveni un simbol al calității vieții în Cluj-Napoca, întărind:

- Identificarea cetățenilor cu orașul lor;
- Percepția orașului ca loc al echilibrului între muncă și viață personală;
- Integrarea valorilor de sănătate, accesibilitate și diversitate în identitatea colectivă a comunității.

În concluzie, dincolo de funcția sa recreativă și economică, Aquapark-ul are o misiune socială profundă: aceea de a consolida legăturile invizibile care țin unită o comunitate urbană dinamică, diversă și aspirantă.

7.8 Reducerea migrației sezoniere pentru agrement

În lipsa unor facilități moderne de agrement și wellness în interiorul orașului, o proporție semnificativă a populației municipiului Cluj-Napoca obișnuiește să se deplaseze către alte localități sau chiar peste graniță – în județele Bihor (ex. Băile Felix), Mureș (ex. Sovata) sau Ungaria (ex. Hajdúszoboszló) – pentru a beneficia de astfel de servicii. Conform estimărilor obținute pe baza ofertelor de transport, date de mobilitate și analize de piață:

- Peste 150.000 de persoane efectuează anual astfel de deplasări în afara orașului pentru activități recreative acvatice;

- Cheltuiala medie pe vizită (transport, cazare, masă, acces) este de aproximativ 400–600 RON/persoană, ceea ce duce la o pierdere economică locală estimată între **60 și 90 milioane RON/an**;
- Această migrație sezonieră generează trafic intens pe rutele rutiere și feroviare, contribuind indirect la poluare și uzura infrastructurii de transport.

Prin realizarea Aquapark-ului Ștrand Grigorescu, municipiul Cluj-Napoca va beneficia de:

- Reținerea unei părți considerabile din aceste fluxuri financiare în economia locală;
- Valorificarea potențialului turistic urban pentru atragerea vizitatorilor din județele limitrofe;
- Reducerea presiunii sezoniere asupra infrastructurii rutiere și transportului public;
- Promovarea unui model sustenabil de turism de proximitate și recreere responsabilă.

De asemenea, prin parteneriate public-private și colaborări cu unitățile de învățământ, hoteluri, pensiuni urbane și operatori culturali, Aquapark-ul poate integra Clujul într-o nouă hartă a turismului urban, cu impact economic, social și ecologic pozitiv.

7.9 Promovarea egalității de șanse

Într-o societate urbană caracterizată prin diversitate socio-economică, multiculturalism și ritm accelerat de schimbare, promovarea egalității de șanse devine un obiectiv fundamental al politicilor publice locale. Aquapark-ul Ștrand Grigorescu are un potențial semnificativ de a funcționa ca un spațiu public deschis, incluziv și orientat către echitate socială.

a) Acces echitabil la resurse și infrastructură

Prin aplicarea unei politici tarifare diferențiate și prin oferirea de facilități speciale (ex. vouchere pentru familii vulnerabile, reduceri pentru copii, pensionari, persoane cu dizabilități), proiectul urmărește ca niciun cetățean să nu fie exclus de la beneficiile utilizării acestui serviciu public din motive financiare sau fizice.

De asemenea, infrastructura va fi proiectată conform principiilor designului universal, incluzând:

- Acces facil în toate zonele (rampe, lifturi);
- Vestiare și toalete adaptate;
- Semnalizare vizuală și tactilă pentru persoane cu deficiențe de vedere.

b) Participare egală la viața comunității

Aquapark-ul nu este doar un loc de recreere, ci și o platformă de participare socială. Prin spațiile comune, activitățile educaționale și colaborările cu ONG-uri, vor fi încurajate:

- Implicarea tinerilor din medii defavorizate în activități sociale și educaționale;

- Participarea activă a seniorilor, nu doar ca utilizatori, ci și ca voluntari sau mentori;
- Evenimente tematice care să adreseze incluziunea, diversitatea și egalitatea de gen.

c) Prevenirea discriminării și a segregării

Proiectul se angajează să promoveze o cultură a respectului reciproc, în care toate persoanele, indiferent de etnie, religie, sex sau dizabilitate, să se simtă binevenite. Acest lucru se poate realiza prin:

- Campanii de conștientizare și educație civică;
- Instruirea personalului în privința nediscriminării și comunicării incluzive;
- Garanții contractuale privind nediscriminarea în prestarea serviciilor de către operatorul concesionar.

d) Reprezentativitate și consultare

Pentru a răspunde real nevoilor comunității, operatorul va putea fi obligat să mențină canale de consultare permanentă cu:

- Grupuri de utilizatori (părinți, seniori, persoane cu dizabilități);
- ONG-uri cu activitate în domeniul incluziunii;
- Reprezentanți ai minorităților naționale și religioase din oraș.

Prin acest mecanism de feedback continuu, aquapark-ul va deveni un spațiu care nu doar oferă egalitate formală, ci și asigură egalitate efectivă de acces, participare și beneficiu.

Aquapark-ul este conceput ca un spațiu public modern, accesibil și incluziv, în care principiile egalității de șanse sunt reflectate atât în soluțiile de amenajare, cât și în modul de operare și relaționare cu comunitatea. Dincolo de funcția recreativă, proiectul devine un catalizator pentru coeziune socială, participare activă și respect reciproc. Prin politici tarifare echitabile, infrastructură adaptată și colaborări cu actorii sociali relevanți, aquapark-ul va contribui la reducerea barierelor sociale și la crearea unui mediu în care toți cetățenii – indiferent de vârstă, venit sau abilitate – pot avea acces real și demn la servicii publice de calitate.

VIII. ASPECTELE INSTITUTIONALE

Una din caracteristicile concesiunii de servicii şi lucrări ca modalitate de realizare a unei investitii, spre deosebire de achizitiile publice, o reprezinta transferul, in intregime sau in cea mai mare parte, a riscurilor de exploatare de la autoritatea contractanta - concedent la concesionar, odata cu transmiterea dreptului de exploatare a investitiei. Astfel, avantajul alegerii concesiunii il constituie, in afara de evitarea dificultatilor generate de implementare a serviciului, si asumarea de catre autoritatea contractanta a unor riscuri ulterioare realizarii investitiei.

8.1 Aspecte institutionale legate de calitatea actului de administrare

În vederea asigurării unei administrări eficiente şi sustenabile a Complexului de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu, se propun spre analiză următoarele scenarii instituţionale privind forma de administrare şi operare a investiţiei:

- Concesiune de lucrări şi servicii cu punerea la dispoziţie a terenului

Acest scenariu implică transferul dreptului de utilizare asupra terenului către un investitor privat, pentru o perioadă determinată, cu obligaţia de a realiza şi opera complexul exclusiv în scopul stabilit. Avantajele acestui model includ atragerea de capital privat, transferul riscurilor investiţionale către concesionar şi reducerea presiunii asupra bugetului local. Dezavantajele majore ţin de nivelul scăzut de control al U.A.T. asupra modului de exploatare şi calitatea serviciilor, precum şi riscul ca interesul investitorului să nu coincidă cu cel al comunităţii.

- U.A.T. construieşte – U.A.T. exploatează

În acest caz, administraţia locală îşi asumă integral atât realizarea investiţiei, cât şi operarea ulterioară a complexului. Principalul avantaj constă în păstrarea controlului public total asupra infrastructurii şi serviciilor, precum şi în posibilitatea adaptării directe la nevoile comunităţii. Totodată, veniturile generate rămân integral în bugetul local. Ca dezavantaje se remarcă asumarea tuturor riscurilor financiare şi comerciale de către U.A.T., precum şi posibila lipsă de expertiză în operarea eficientă a unui obiectiv complex precum un aquapark.

- U.A.T. construieşte – U.A.T. deleagă exploatarea

Această formulă oferă un echilibru între controlul public asupra investiţiei şi implicarea unui operator specializat în exploatarea acesteia. Se detaliază două sub-scenarii:

a. Delegarea către un operator propriu

U.A.T. poate crea sau desemna o entitate din subordine (de exemplu, o societate cu capital public) care să se ocupe de administrarea şi operarea complexului. Avantajele sunt păstrarea controlului instituţional şi flexibilitatea în organizarea şi gestionarea activităţilor. Totuşi, există riscul ca performanţa să fie influenţată de constrângeri administrative şi lipsa unei culturi organizaţionale orientate spre eficienţă şi competitivitate.

b. Delegarea prin licitaţie publică către un operator privat

Acest scenariu presupune atribuirea serviciilor de operare printr-o procedură competitivă unui operator economic privat, în baza unui contract de delegare a gestiunii. Printre avantaje se numără accesul la know-how-ul operatorului privat, eficienţa în management, posibilitatea introducerii de tehnologii moderne şi optimizarea costurilor de operare. Ca

dezavantaje, se pot menționa pierderea parțială a controlului asupra serviciilor, dependența de respectarea contractuală a angajamentelor de către operator și necesitatea unui sistem robust de monitorizare și sancționare.

8.2 Aspecte institutionale legate de legalitatea activitatii unui UAT pe o piata concurentiala

Activitatea unui U.A.T. într-un domeniu specific economiei concurențiale, cum este cel al serviciilor de agrement, ridică o serie de considerente juridice privind compatibilitatea dintre statutul său de autoritate publică și cel de potențial operator economic. Participarea U.A.T. pe o piață concurențială trebuie să se realizeze cu respectarea strictă a legislației naționale și europene privind concurența, ajutorul de stat și serviciile de interes economic general.

Legalitatea implicării unui U.A.T. în operarea directă a unui aquapark este condiționată de respectarea cadrului normativ aplicabil în materia serviciilor publice, a legislației privind guvernanța corporativă în sectorul public și a principiilor transparenței și echității în utilizarea resurselor publice. Orice formă de implicare economică trebuie justificată prin interesul public major, lipsa inițiativei private în domeniu sau necesitatea garantării unui serviciu de calitate pentru întreaga populație.

Atunci când U.A.T.-ul intenționează să desfășoare activitate economică directă, este necesară înființarea unei entități juridice distincte (societate cu capital public), supusă aceloraşi reguli fiscale, contabile și de concurență ca și operatorii privați. Aceasta trebuie să respecte regimul ajutoarelor de stat, fiind interzisă subvenționarea activității economice din bugetul local în absența unui cadru legal clar și a notificării către Consiliul Concurenței sau Comisia Europeană, acolo unde este cazul.

În cazul în care se optează pentru delegarea prin concesiune sau contract de gestiune, U.A.T. trebuie să respecte prevederile legale privind achizițiile publice și concesiunile, asigurând un proces competitiv, transparent și nediscriminatoriu. Contractul de delegare trebuie să conțină prevederi explicite privind obiectivele de performanță, regimul tarifar, obligațiile de investiții și mecanismele de control.

În concluzie, implicarea unui U.A.T. pe piața concurențială este posibilă și legală, cu condiția încadrării în reglementările specifice care vizează evitarea distorsionării pieței, asigurarea concurenței loiale și utilizarea eficientă a fondurilor publice. Orice opțiune instituțională aleasă trebuie fundamentată printr-o analiză riguroasă a implicațiilor legale, economice și sociale. va ține cont de capacitatea de investiție, nivelul de control administrativ, calitatea serviciilor, sustenabilitatea financiară și impactul asupra comunității locale. Alegerea scenariului optim va fi fundamentată pe analiza integrată a riscurilor și beneficiilor asociate fiecărei variante. a celor trei scenarii va ține cont de criterii precum: capacitatea de investiție, nivelul de control administrativ, calitatea serviciilor, sustenabilitatea financiară și impactul asupra comunității locale. Recomandarea finală va fi formulată în funcție de analiza integrată a riscurilor și beneficiilor aferente fiecărui scenariu.

IX. ANALIZA DE RISCURI

9.1 Definirea riscurilor

Riscurile identificate sunt următoarele:

A. Riscuri referitoare la locație

- Locația investiției – amplasarea ei se află în zona cartierului Grigorescu din municipiul Cluj-Napoca;
- Proprietatea locației – deținerea terenului și a investiției în domeniul public/privat;
- Amplasarea fata de alte entități și infrastructuri economice necesare unei Activități;
- Amplasarea acestuia în zone protejate din punct de vedere al mediului.

B. Riscuri de proiectare – vicii ascunse

Se referă la eventuale erori sau omisiuni în documentațiile tehnice care pot conduce la disfuncționalități în utilizare sau necesitatea unor corecții costisitoare în timpul sau după realizarea lucrărilor.

Riscurile identificate sunt:

- Riscul ca elemente constructive ale construcției și anume vicii ascunse de execuție;
- Riscul ca proiectarea să aibă vicii ascunse, vicii cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima/optima a infrastructurii;
- Riscul ca soluțiile tehnice și funcționale (echipamente, circuite, facilitați) să fie depreciate sau să se deprecieze rapid.

C. Riscuri referitoare la construcție – vicii ascunse

Pot apărea în cazul executării necorespunzătoare a lucrărilor, utilizării unor materiale neconforme sau a unei supravegheri tehnice deficitare, ceea ce poate afecta durabilitatea și siguranța construcției.

D. Riscuri de finanțare a activității

Acestea includ lipsa sau insuficiența fondurilor necesare pentru finalizarea proiectului ori pentru asigurarea capitalului de lucru în faza de operare. Fluctuațiile de dobândă sau accesul dificil la finanțări pot influența negativ sustenabilitatea financiară.

- Riscul de insolvabilitate;
- Modificări ale sistemului de impozitare.

E. Riscuri aferente cererii si veniturilor, de operare și de întreținere

- Riscul concurențial – activitățile altor infrastructuri similare care ar putea afecta piața vizata;
- Înrăutățirea situației economice generale;
- Riscul suportabilității tarifelor minime;
- Publicitate adversa;
- Riscul necesității efectuării unor cheltuieli de reparații majore pentru continuarea activității;
- Riscul defectarii unor echipamente;
- Riscul necesității unor investiții suport;

- Riscul litigiilor;
- Riscul securității bunurilor;
- Riscul de asigurare;
- Riscul de furnizare a utilităților;
- Riscul capacității de management - Riscul de cash-flow;

F. Riscuri legislative/politice

Modificările legislative privind regimul concesiunilor, fiscalitatea, reglementările de mediu sau alte domenii conexe pot afecta semnificativ desfășurarea proiectului. De asemenea, schimbările în administrația locală pot determina schimbări de viziune sau priorități.

G. Riscuri naturale

Acestea includ riscurile legate de cutremure, inundații, alunecări de teren, condiții meteorologice extreme, care pot afecta construcția și exploatarea obiectivului.

- Situații de război;
- Conflicte zonale;
- Cutremur si alte evenimente naturale;
- Terorism;
- Forța majora.

H. Riscurile etapei de pregătire/atribuire

Vizează posibile întârzieri sau blocaje în derularea procedurilor de achiziție publică, contestații sau neconformități în documentația de atribuire.

9.2 Cuantificarea in termeni economici si financiari a riscurilor de proiect

Tipul de risc	Profit	Costuri	Atractivitate	Efect proprietar (UAT)
Amplasarea obiectivului	(-) profit	(+) costuri	(-) atractivitate	neutru
Proprietatea obiectivului	neutru	neutru	neutru	neutru
Protecția mediului	neutru	(+) costuri conformare	neutru	(-) risc reputațional
Vicii de proiectare și construcție	(-) profit	(+) costuri	neutru	neutru
Soluții tehnice neadaptate funcțiunii	(-) profit	(+) costuri	(-) atractivitate	(-) calitate livrare

Evoluția sectorului agrement și restaurante	(-) profit	(+) costuri operare	(-) atractivitate	(-) venituri fiscale
Creditare	neutru	(+) costuri finanțare	neutru	neutru
Insolvență	(-) profit	neutru	(-) atractivitate	(-) stabilitate proiect
Indisponibilitatea finanțării	(-) profit	(+) costuri temporizare	neutru	neutru
Necesitatea finanțării suplimentare	(-) profit	(+) costuri adiționale	neutru	neutru
Modificări fiscale	(-) profit	(+) costuri fiscale	(-) atractivitate	(-) stabilitate bugetară
Profit redus din refinanțare	(-) profit	neutru	neutru	neutru
Scăderea cererii	(-) profit	neutru	(-) atractivitate	(-) venituri
Concurența	(-) profit	neutru	(-) atractivitate	(-) sustenabilitate fiscală
Schimbări demografice	(-) profit	neutru	(-) atractivitate	neutru
Costuri de accesibilitate pentru public	(-) profit	(+) costuri investiții	(-) atractivitate	neutru
Inflație peste media estimată	(-) profit	(+) costuri materiale	neutru	(-) risc fiscal
Publicitate negativă	(-) profit	neutru	(-) atractivitate	(-) imagine/reputație
Costuri de reparații majore	(-) profit	(+) costuri neprevăzute	neutru	neutru
Insolvența chiriașilor/utilizatorilor	(-) profit	neutru	neutru	(-) stabilitate veniturilor

Riscuri operaționale în exploatare	(-) profit	(+) costuri recurente	(-) atractivitate	(-) calitatea serviciilor
Modificări legislative sau politice	(-) profit	(+) costuri conformare	(-) atractivitate	(-) predictibilitate decizii
Schimbări legislative în domeniul sănătății și siguranței publice	(-) profit	(+) costuri sanitare	(-) atractivitate	(-) risc reputațional
Instabilitate politică sau administrativă	(-) profit	(+) costuri remediere	(-) atractivitate	(-) risc general
Cutremure sau fenomene naturale extreme	(-) profit	(+) costuri refacere	neutru	(-) continuitate serviciu
Situații de criză/conflict militar/regional	(-) profit	(+) costuri externe	(-) atractivitate	(-) risc sistemic
Pandemii sau urgențe medicale globale	(-) profit	(+) costuri sanitare	(-) atractivitate	(-) funcționare serviciu
Pregătirea proiectului	(-) profit	(+) costuri lansare	(-) atractivitate	(-) imagine instituțională
Opoziție publică	(-) profit	(+) costuri comunicare	(-) atractivitate	(-) imagine/reputație
Lipsa experienței în proceduri de atribuire	(-) profit	(+) costuri de asistență	neutru	(-) capacitate instituțională
Neadaptarea cerințelor din contract	(-) profit	(+) costuri remedieri	(-) atractivitate	(-) eficiență instituțională
Lipsa resurselor pentru întreținere	(-) profit	(+) costuri recurente	(-) atractivitate	(-) calitate infrastructură
Soluții tehnice necorespunzătoare	(-) profit	(+) costuri tehnologii	(-) atractivitate	(-) eficiență operațională
Disponibilitate redusă a echipamentelor	(-) profit	(+) costuri achiziție	(-) atractivitate	neutru

Management ineficient	(-) profit	(+) costuri operaționale	(-) atractivitate	(-) calitate serviciu
Costuri nerealiste	(-) profit	(+) costuri finale	(-) atractivitate	(-) fezabilitate financiară
Vicii ascunse la construcție	(-) profit	(+) costuri remediere	neutru	(-) funcționalitate
Condiții meteo extreme	(-) profit	(+) costuri întârziere	neutru	(-) derulare proiect
Costuri de mentenanță	(-) profit	(+) costuri continue	(-) atractivitate	(-) sustenabilitate proiect

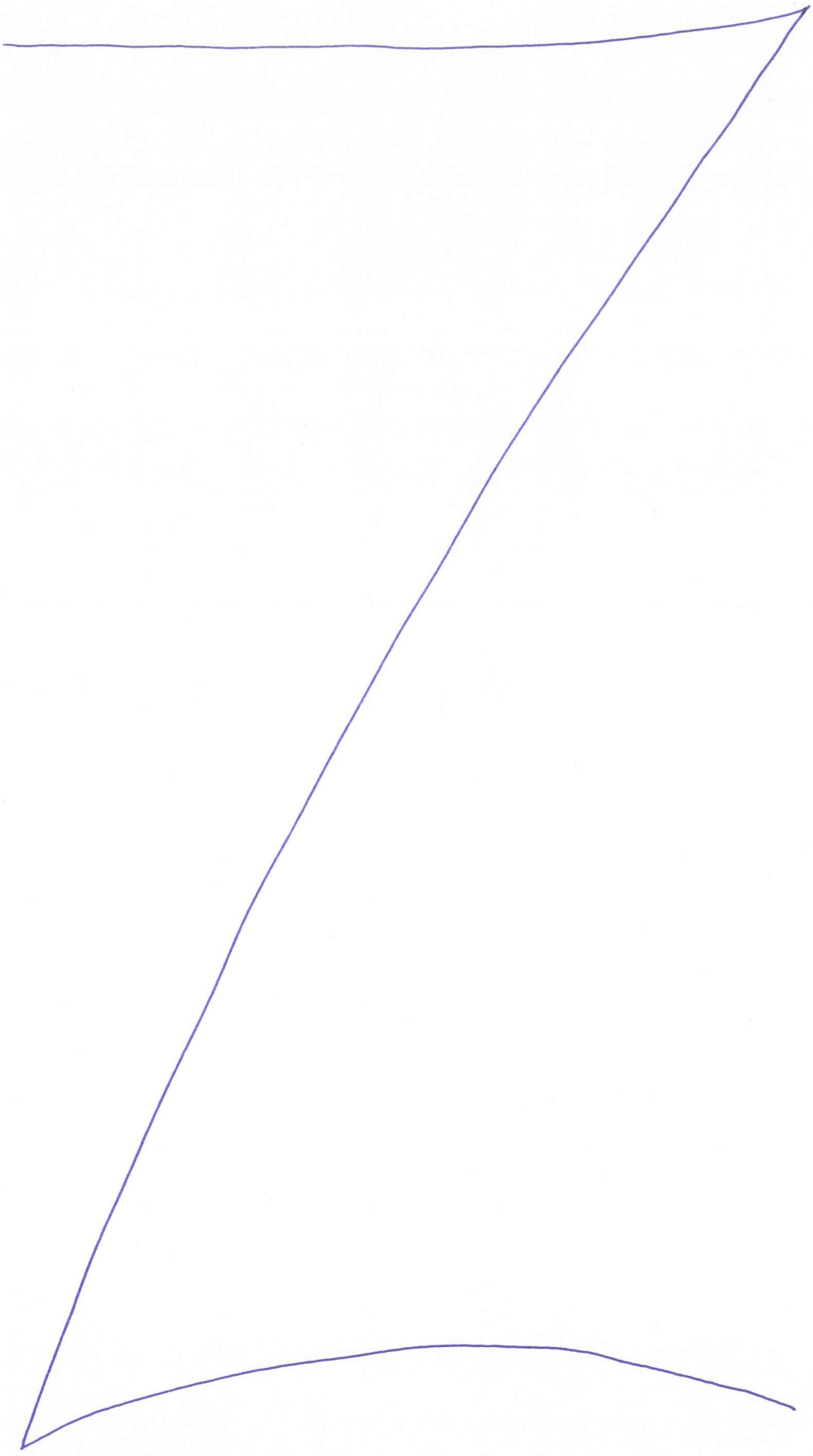
9.3 Variantele identificate de repartitie a riscurilor intre parti

Element/factor de risc	**S1 - Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului**	**S2 - UAT construieste - UAT exploateaza**	**S3.1 - operator propriu**	**S3.2 - licitatie publica catre un operator privat**
Efortul financiar initial	**0 lei**	**387.567.434,93 lei**	**387.567.434,93 lei**	**387.567.434,93 lei**
	(cel mult valorea studiilor de teren si valoarea SF, dar care poate fi costuri recuperabile de la viitorul concesionar)	Conform valorii la faza SF	Conform valorii la faza SF	Conform valorii la faza SF
Pastrarea proprietatii terenului	**DA**	**DA**	**DA**	**DA**
	Terenul ramane in proprietatea UAT	Terenul ramane in proprietatea UAT	Terenul ramane in proprietatea UAT	Terenul ramane in proprietatea UAT
Valorea actualizata a foloaselor/investitiei financiare **– cel mai pesimit scenariu**	**236.201.134,36**	**304.240.046,67**	**107.408.264,09**	**130.419.402,03**
	Este pozitiva	Este pozitiva	Este pozitiva	Este pozitiva
Valoarea ratei de rentabilitate **– cel mai pesimit scenariu**	**1558,32%**	**3,06%**	**1,94%**	**1,85%**
	Puternic rentabil	Slab rentabil	Slab rentabil	Slab rentabil
Riscul exploatarii (acoperirea potentialelor pierderi	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
	Favorabil	**nefavorabil**	**NEUTRU**	**NEUTRU**

Optiuni in cazul riscului de falimentului – **acoperire pierderi**	Inexistent – terenul ramane proprietate, eventualele redevente neincasate se recupereaza din vanzare bunurilor de pe teren	Puternic existent – participa cu tot patrimoniul UAT la pierderi/datorii	**Neutru** - terenul ramane proprietate, eventualele redevente neincasate se recupereaza din vanzare bunurilor de pe teren. Participa in rare cazuri la pierderi/datorii ale operatorului	**Neutru** - terenul ramane proprietate, eventualele redevente neincasate se recupereaza din vanzare bunurilor de pe teren. Participa in rare cazuri la pierderi/datorii ale operatorului
Beneficiu financiar 1 - TVA incasat	**9.242.435,91 lei** Din cele 387.567.434,93– investitie, un procent de 19%, adica 61.616.239,40 RON il reprezinta TVA ce se va incasa la bugetul de stat, din care minim 15% (circa 9.242.435,91 RON) va ajuge la bugetul local al UAT Municipiului Cluj ca si cote defalcate conform L273/2006;	**0** NEUTRU	**0** NEUTRU	**0** NEUTRU
Beneficiu financiar 2 – defalcare impozit pe profit	**2.060.732,86 lei** Profitul anual de cca 32.198.950,94 lei, duce la un impozit achitat la bugetul de stat de minim 5.151.832,15 RON, din care minim 40% (2.060.732,86 RON) va ajunge la bugetul local al UAT Municipiul Cluj ca si cote defalcate conform L273/2006	**32.198.950,94 lei**	**2.060.732,86 lei** Profitul anual de cca 32.198.950,94 lei, duce la un impozit achitat la bugetul de stat de minim 5.151.832,15 RON, din care minim 40% (2.060.732,86 RON) va ajunge la bugetul local al UAT Municipiul Cluj ca si cote defalcate conform L273/2006	**2.060.732,86 lei** Profitul anual de cca 32.198.950,94 lei, duce la un impozit achitat la bugetul de stat de minim 5.151.832,15 RON, din care minim 40% (2.060.732,86 RON) va ajunge la bugetul local al UAT Municipiul Cluj ca si cote defalcate

				conform L273/2006
Beneficiu financiar 3 – incasare taxa pe autorizatia lucrarilor	**1.682.970,83 lei**	**NEUTRU**	**NEUTRU**	**NEUTRU**
	Se inregistreaza venit la bugetul local	Nu este inregistrat nici un venit la bugetul local	Nu este inregistrat nici un venit la bugetul local	Nu este inregistrat nici un venit la bugetul local
Beneficiu financiar 4 – incasare impozit pe constructii	**752.363,05 lei anual**	**NEUTRU**	**NEUTRU**	**NEUTRU**
	Incepand cu anul 1 de exploatare a investitiei, operatorul economic va achita un procent de min 0,5% din valoarea contabila a investitiei (valoarea de impozitare conform Codului Fiscal) ca si impozit pe constructii direct catre bugetul UAT Municipiului Cluj, adica o suma estimata la aceasta data ca fiind in jurul sumei de 752.363,05 RON anual	Nu este inregistrat nici un venit la bugetul local	Nu este inregistrat nici un venit la bugetul local	Nu este inregistrat nici un venit la bugetul local
Riscul ca elemente constructive ale constructiei de aiba vicii ascunse de executie	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul ca proiectarea sa aiba vicii ascunse, vicii cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima/optima a infrastructurii	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul ca solutiile tehnice si functionale (echipamente, circuite, facilitati) sa fie depreciate sau sa se deprecize rapid	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul evolutiei negative a rezultatelor sectorului energetic	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
	Favorabil	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**

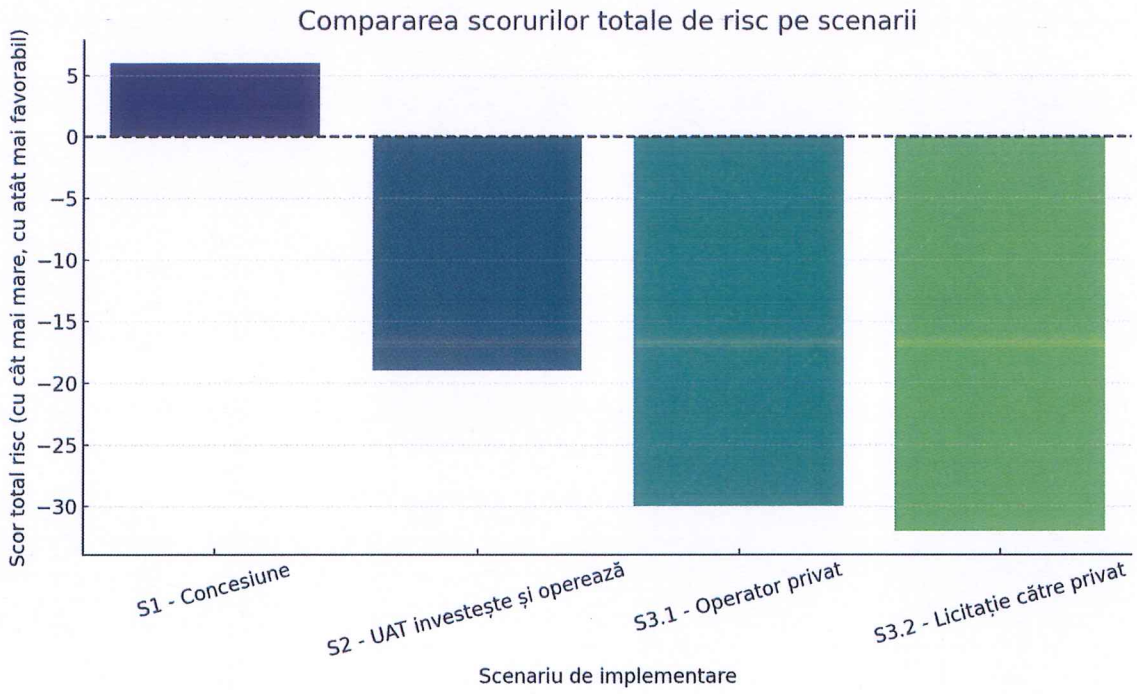
Modificarea costurilor creditarii cu efecte directe in activitatea operatorului	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul de insolvabilitate	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Riscul concurential –	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Inrautatirea situatiei economice generale	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Schimbari in domeniul energetic	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Riscul suportabilitatii tarifelor minime	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Publicitate adversa	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Riscul scaderii preturilor	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Riscul necesitatii efectuarii unor chetuieli de reparatii majore pentru continuarea activitatii	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Riscul defectarii unor echipamente	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Riscul necesitatii unor investitii suport	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**Favorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Inexistent
Riscul litigiilor	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul securitatii bunurilor	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul de asigurare	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul de furnizare a utilitatilor	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul capacitatii de management	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent
Riscul de cash-flow	**Favorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**	**nefavorabil**
	Inexistent	Puternic existent	Puternic existent	Puternic existent



Tabelul riscurilor și punctajele pe scenarii

Riscuri	S1 - Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului	S2 - UAT construieste - UAT exploateaza	S3.1 - UAT construieste - operator propriu	S3.2 - licitatie publica catre un operator privat
Risc operațional în exploatare	0	0	1	0
Modificări legislative sau politice	–1	–2	1	–1
Schimbări legislative în domeniul sănătății și siguranței	0	–1	–1	1
Instabilitate politică sau administrativă	0	–1	1	–2
Cutremure sau fenomene naturale extreme	0	1	1	0
Situații de criză/conflict militar/regional	1	0	–1	–1
Pandemii sau urgențe medicale globale	1	–2	–1	–2
Pregătirea proiectului	1	–1	–2	–2
Opoziție publică	1	–2	–1	–2
Lipsa experienței în proceduri de atribuire	0	–2	–2	–1
Neadaptarea cerințelor din contract	0	1	–1	–1
Lipsa resurselor pentru întreținere	1	0	1	–2
Soluții tehnice neadaptate funcțiunii	–1	–2	–1	1

Riscuri	S1 - Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului	S2 - UAT construieste - UAT exploateaza	S3.1 - UAT construieste - operator propriu	S3.2 - licitatie publica catre un operator privat
Disponibilitate redusă a echipamentelor	0	1	–1	–2
Management ineficient	1	1	–2	–1
Costuri nerealiste	1	1	0	–1
Vicii ascunse la construcție	–1	–2	–2	–2
Condiții meteo extreme	–1	–1	–1	1
Costuri de mentenanță	0	1	–2	–2
Risc de insolvență al operatorului	–1	–1	–2	–2
Risc concurențial	1	0	–2	–2
Înrautățirea situației economice generale	0	–1	–2	–2
Schimbări în domeniul energetic	1	–1	–2	–2
Riscul suportabilității tarifelor minime	–1	–1	–2	–2
Publicitate adversă	1	–2	–1	–2
Risc scădere prețuri	–1	–1	–1	–2
Necesitatea cheltuielilor majore de operare	1	–2	1	–1
Defectarea unor echipamente	–1	0	–2	–1
Necesitatea unor investiții suplimentare	0	–1	–2	–1
Riscul de cash-flow	0	–2	–2	–1
TOTAL PUNCTE	+6	-19	-30	-32



Interpretare:

- Linia neagră punctată reprezintă pragul de neutralitate (scor 0).
- Cu cât o bară este mai jos, cu atât scenariul respectiv implică riscuri mai mari pentru autoritatea contractantă.

Graficul de mai sus ilustrează scorurile totale asociate fiecărui scenariu de implementare, în urma analizei cantitative a celor 30 de riscuri relevante pentru proiect. Evaluarea s-a realizat pe baza unei grile de punctaj în care:

- riscurile **favorabile sau inexistente** au primit +1,
- cele **neutre** au primit 0,
- iar riscurile **nefavorabile sau cu potențial ridicat** au primit –1 sau –2 (dacă sunt „puternic existente").

Interpretare:

- **S1 – Concesiune de lucrări si servicii**: singurul scenariu cu scor pozitiv (+6), indicând un profil favorabil de risc;
- **S2, S3.1 și S3.2**: toate înregistrează scoruri semnificativ negative (–19, –30, –32), ceea ce reflectă un nivel ridicat de expunere la riscuri majore dacă proiectul ar fi implementat fără transfer de responsabilitate către un operator privat.

9.4 Analiza riscurilor și alegerea tipului de contract

În vederea identificării formei optime de implementare a proiectului „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu", a fost realizată o analiză detaliată a riscurilor asociate fiecărui scenariu de atribuire, în conformitate cu cerințele art. 13 și 14 din H.G. nr. 867/2016.

Au fost analizate patru scenarii relevante:

- S1 – Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului, fără implicare financiară directă a UAT;
- S2 – UAT investește și operează în regie proprie;
- S3.1 – UAT investește și deleagă exploatarea către un operator propriu;
- S3.2 – UAT investește și organizează licitație pentru operare (fără transfer de proprietate).

Fiecare scenariu a fost evaluat în raport cu 30 de tipuri de riscuri identificate, acoperind domenii precum:

- riscuri operaționale, financiare și de cash-flow;
- riscuri legislative, politice și administrative;
- riscuri de mediu concurențial și atractivitate pentru piață;
- riscuri tehnice, de exploatare și de management.

Pentru o cuantificare obiectivă, fiecărui risc i-a fost atribuit un punctaj:

- **+1** pentru situații favorabile/inexistente,
- **0** pentru situații neutre,
- **–1** pentru riscuri potențiale moderate,
- **–2** pentru riscuri puternic existente sau sistemice.

Punctajul cumulat pentru fiecare scenariu este următorul:

Scenariu	**Scor total risc**
S1 – Concesiune	+6
S2 – UAT investește și operează	–19
S3.1 – Operator privat (prin închiriere)	–30
S3.2 – Licitație pentru operare	–32

Graficul comparativ evidențiază cu claritate că doar varianta concesiunii generează un scor pozitiv, reflectând un profil de risc echilibrat și sustenabil pentru autoritatea contractantă. În schimb, toate celelalte scenarii implică un nivel ridicat de expunere la riscuri, atât financiare, cât și instituționale, operaționale sau de piață.

Analiza de risc a condus la concluzia că **atribuirea contractului în regim de concesiune de servicii si lucrari** este singura opțiune care asigură:

- transferul eficient al riscurilor către partenerul privat;
- protejarea bugetului local de fluctuații și incertitudini financiare;
- menținerea unui grad adecvat de control public asupra activului și serviciilor;
- atractivitate crescută pentru investitori din sectorul privat.

Pe această bază, scenariul S1 – Concesiune este propus ca variantă optimă de atribuire, urmând ca analiza economică și financiară (Capitolul X) să detalieze fezabilitatea implementării sale.

9.5 Matricea preliminara de repartitie a riscurilor

Nr. crt.	Categoria de risc și denumire risc	Descriere risc	Consecinte risc
1. Riscuri referitoare la locație			
1.1	Amplasarea obiectivului	Amplasarea în apropierea râului Someș poate atrage restricții de mediu și riscuri de inundații.	Costuri suplimentare pentru măsuri de protecție, reducerea atractivității pentru investitori.
1.2	Proprietatea obiectivului	Nereglementarea titlului de proprietate asupra terenului poate duce la blocaje administrative.	Întârzieri în implementarea proiectului, imposibilitatea obținerii avizelor.
1.3	Protecția mediului	Lipsa monitorizării și respectării măsurilor de mediu poate duce la sancțiuni și suspendarea activității.	Creșterea costurilor de operare și întreținere, penalizări, impact negativ asupra imaginii proiectului.
2.Riscul de proiectare și/sau construcție - vicii ascunse			
2.1	Viciile de proiectare și construcție	Greșeli în documentație sau execuție pot afecta funcționalitatea și siguranța construcției.	Costuri adiționale pentru remediere, întârzieri în deschiderea obiectivului, pierderi de venituri.
2.2	Soluții tehnice neadaptate funcțiunii	Dotări tehnice neconforme cu specificul unui aquapark pot limita performanța obiectivului.	Costuri suplimentare de adaptare sau înlocuire, afectarea calității serviciilor.
3. Riscul de finanțare a activității			
3.1	Evoluția sectorului agrement și restaurante	Modificări în comportamentul consumatorilor sau preferințele turistice.	Reducerea cererii, scăderea încasărilor, necesitatea adaptării serviciilor.
3.2	Creditare	Modificarea condițiilor de acces la finanțare poate afecta cash-flow-ul proiectului.	Întârzieri în rambursare, renegocieri de termene, creșterea costurilor financiare.
3.3	Insolvență	Partenerul concesionar sau subcontractorii pot deveni insolvabili.	Întreruperea serviciilor, pierderi de venituri, necesitatea identificării de noi parteneri.
3.4	Indisponibilitatea finanțării	Imposibilitatea de a obține finanțare suplimentară în fazele critice.	Stoparea implementării proiectului, pierderea fondurilor atrase.
3.5	Necesitatea finanțării suplimentare	Ajustări legislative sau tehnice impun costuri adiționale neprevăzute.	Revizuirea bugetului, renegocierea contractului, posibile întârzieri.
3.6	Modificări fiscale	Schimbarea legislației privind taxele și impozitele.	Creșterea poverii fiscale asupra concesionarului, impact negativ asupra profitabilității.
3.7	Profit redus din refinanțare	Refinanțarea în condiții mai dezavantajoase decât cele planificate.	Diminuarea veniturilor nete, presiuni asupra fluxului de numerar.
4. Risc aferent cererii și veniturilor			
4.1	Scăderea cererii	Condiții economice generale nefavorabile sau pierderea atractivității zonei.	Venituri sub nivelul prognozat, dificultăți în acoperirea costurilor.

4.2	Concurența	Apariția unui alt aquapark în zonă sau dezvoltarea de facilități similare.	Migrarea utilizatorilor, presiuni asupra tarifelor, diminuarea profitabilității.
4.3	Schimbări demografice	Modificări ale structurii populației pot afecta cererea pentru serviciile oferite de aquapark.	Scăderea numărului de vizitatori, reducerea încasărilor față de estimări.
4.4	Costuri de accesibilitate pentru public	Creșterea generală a costurilor de trai poate reduce accesul publicului larg la facilitățile de agrement.	Venituri sub nivelul estimat, risc de neacoperire a costurilor operaționale.
4.5	Inflație peste media estimată	O rată a inflației ridicată poate duce la costuri mai mari de operare și întreținere.	Depășirea bugetului proiectului și scăderea profitabilității.
4.7	Publicitate negativă	Evenimente sau incidente izolate pot duce la imagine negativă în mass-media sau social media.	Scăderea încrederii clienților, pierderea de clienți, diminuarea veniturilor.
4.8	Costuri de reparații majore	Necesitatea unor reparații sau înlocuiri de echipamente peste nivelul estimat.	Costuri suplimentare, întreruperea activității, pierderi de venituri.
4.9	Insolvența chiriașilor/utilizatorilor	Parteneri comerciali sau chiriași pot deveni insolvabili, afectând veniturile recurente.	Întârzieri sau lipsă în încasări, necesitatea găsirii de noi parteneri.
4.10	Riscuri operaționale în exploatare	Probleme cu furnizorii, angajații, sistemele IT sau alte componente ale operațiunii zilnice.	Scăderea calității serviciilor, costuri pentru intervenții rapide sau corective.
5. Riscuri legislative/politice			
5.1	Modificări legislative sau politice	Schimbări ale cadrului legal ce pot impune noi reguli în materie de concesiuni sau servicii recreative.	Creșterea costurilor de conformare, revizuirea contractului de concesiune, incertitudini administrative.
5.2	Schimbări legislative în domeniul sănătății și siguranței publice	Noi reglementări privind sănătatea și siguranța pot impune condiții suplimentare de operare.	Costuri suplimentare pentru adaptarea la noi norme, restricții în operare.
5.3	Instabilitate politică sau administrativă	Schimbări frecvente de conducere sau politici locale incoerente pot afecta stabilitatea proiectului.	Întârzieri în luarea deciziilor, incertitudine privind continuitatea contractului de concesiune.
5.4	Cutremure sau fenomene naturale extreme	Seisme, inundații sau alte evenimente naturale pot afecta infrastructura aquaparkului.	Distrugeri ale echipamentelor, întreruperea activității, costuri mari de reparații.
5.5	Situații de criză/conflict militar/regional	Situații de instabilitate națională sau internațională care descurajează turismul și mobilitatea populației	Scăderea semnificativă a numărului de vizitatori, pierderi financiare importante.
5.6	Pandemii sau urgențe medicale globale	Reapariția unor pandemii poate duce la restricții de funcționare sau închideri temporare.	Suspendarea activităților, pierderi de venituri, incertitudine pe termen lung.
6. Riscurile etapei de pregatire/atribuire			

6.1	Pregătirea proiectului	Documentația tehnică sau juridică incompletă poate întârzia lansarea concesiunii.	Întârzieri în implementare, creșterea costurilor de lansare a proiectului.
6.2	Opoziție publică	Nemulțumiri sau proteste ale comunității privind proiectul.	Imagine negativă, posibile blocaje administrative sau legale.
6.3	Lipsa experienței în proceduri de atribuire	Personalul UAT poate avea dificultăți în gestionarea procesului de licitație.	Întârzieri în semnarea contractului, risc de contestații.
6.4	Concurență	Existența altor centre de agrement sau spații similare în zonă.	Venituri sub așteptări, necesitatea unor investiții suplimentare în promovare.
6.5	Neadaptarea cerințelor din contract	Necesitatea modificării cerințelor în timpul derulării concesiunii.	Costuri suplimentare, renegocierea contractului, întârzieri în implementare.
6.6	Lipsa resurselor pentru întreținere	Costuri ridicate sau lipsa resurselor umane/materiale pentru menținerea facilităților.	Scăderea calității serviciilor, insatisfacție din partea utilizatorilor.
6.7	Soluții tehnice necorespunzătoare	Alegerea unor soluții tehnice inadecvate în faza inițială.	Costuri suplimentare pentru remediere, întreruperea activității.
7.Riscuri de gestionare, exploatare și întreținere specifice			
7.1	Disponibilitate redusă a echipamentelor	Lipsa de piese de schimb sau echipamente cheie pot afecta funcționarea.	Întreruperi frecvente, pierderi de venituri, nemulțumirea clienților.
7.2	Management ineficient	Lipsa unor politici de management clare și coerente în perioada de concesiune.	Performanță scăzută a serviciilor, reputație afectată, dificultăți în atragerea de clienți.
7.3	Costuri nerealiste	Subestimarea sau supraestimarea cheltuielilor legate de operare și întreținere.	Dezechilibru bugetar, necesitatea unor rectificări sau finanțări suplimentare.
7.4	Vicii ascunse la construcție	Defecte structurale sau tehnice nedetectate inițial.	Costuri neprevăzute mari, risc de oprire a activității pentru remediere.
7.5	Condiții meteo extreme	Vreme nefavorabilă care afectează construcția sau operarea (ex. ploi torențiale).	Întârzieri în implementare, daune infrastructurii, risc de accidente.
7.6	Costuri de mentenanță	Cheltuieli recurente mai mari decât estimările inițiale.	Necesitatea alocării de fonduri suplimentare, afectarea sustenabilității financiare.

9.6 Analiza de senzitivitate

Analiza de senzitivitate identifică principalii parametri financiari și operaționali ale căror variații pot influența substanțial succesul concesiunii și implicit capacitatea operatorului de a-și îndeplini obligațiile contractuale privind plata redevenței.

Variabile critice analizate și cuantificate:

1. **Gradul mediu de ocupare (fluxul de vizitatori)**
   - Scenariu optimist: +20% peste prognoza inițială → creștere venituri cu cca. +15%.
   - Scenariu pesimist: -20% sub prognoza inițială → scădere venituri cu cca. -15%.
2. **Nivelul tarifelor practicate**
   - Scenariu optimist: +10% față de tarifele inițiale → creștere venituri cu +10%.
   - Scenariu pesimist: -10% față de tarifele inițiale → reducere venituri cu -10%.
3. **Costurile operaționale anuale (energie, apă, personal)**
   - Scenariu optimist: costuri mai mici cu -10% → creștere profitabilitate +8%.
   - Scenariu pesimist: costuri mai mari cu +15% → scădere profitabilitate -12%.
4. **Inflația și dobânzile creditelor atrase de operator**
   - Scenariu optimist: dobândă redusă cu -2 puncte procentuale → profitabilitate +5%.
   - Scenariu pesimist: creștere dobândă cu +2 puncte procentuale → profitabilitate -7%.

Rezumat tabelar analiză senzitivitate:

Parametru	Variație	Impact venituri (%)	Impact profitabilitate (%)
Grad ocupare	±20%	±15%	±12%
Tarife	±10%	±10%	±8%
Costuri operaționale	-10% / +15%	- / -	+8% / -12%
Dobânzi credite	±2pp	- / -	+5% / -7%

Matricea de riscuri detaliată și cuantificată

Matricea riscurilor identifică principalele riscuri ce pot afecta concesiunea și propune măsuri concrete de mitigare:

Riscuri identificate	Probabilitate (1-5)	Impact (1-5)	Scor risc (P x I)	Măsuri de mitigare propuse
Fluctuația cererii	3	4	12 (mediu-înalt)	Promovare continuă, campanii de marketing, tarife dinamice, parteneriate strategice.
Depășirea costurilor operaționale	4	4	16 (înalt)	Contracte pe termen lung cu furnizorii, soluții de eficiență energetică și management eficient al resurselor.
Riscul de finanțare (creșterea dobânzilor)	3	3	9 (mediu)	Negocierea unor dobânzi fixe sau plafonate, identificarea de linii alternative de finanțare.
Modificarea legislației fiscale/locale	2	4	8 (mediu)	Clauze contractuale de ajustare automată, monitorizare și consultanță juridică permanentă.

Riscuri identificate	Probabilitate (1-5)	Impact (1-5)	Scor risc (P x I)	Măsuri de mitigare propuse
Riscuri tehnice/funcționale	2	5	10 (mediu)	Contracte ferme de garanție și mentenanță, planuri de intervenție rapidă și asigurări obligatorii.
Riscul operatorului (insolvență)	2	5	10 (mediu)	Stabilirea unor garanții bancare și financiare, audit periodic al sănătății financiare.
Riscul forței majore (evenimente naturale)	1	5	5 (scăzut)	Asigurări obligatorii, planuri clare de intervenție și continuitate.

Legendă matrice de risc:

- Scor 1-5: Risc scăzut (monitorizare normală)
- Scor 6-10: Risc mediu (monitorizare activă și măsuri preventive moderate)
- Scor 11-15: Risc mediu-înalt (monitorizare intensă și măsuri proactive)
- Scor 16-25: Risc înalt (necesită măsuri speciale de management și prevenție)

Analiza de senzitivitate evidențiază clar că parametrii critici cu cel mai puternic impact asupra performanței financiare a concesiunii sunt gradul de ocupare, nivelul tarifelor, și costurile operaționale. Scenariile simulate relevă că fluctuațiile negative ale acestor indicatori pot genera o scădere semnificativă a profitabilității operatorului, punând sub presiune capacitatea acestuia de a respecta angajamentele contractuale, inclusiv plata redevențelor stabilite.

În consecință, pentru menținerea sustenabilității concesiunii pe termen lung, se recomandă implementarea proactivă a măsurilor de mitigare propuse în matricea de riscuri. Autoritatea contractantă trebuie să monitorizeze periodic acești parametri critici și să adapteze contractul, dacă este cazul, pentru a păstra echilibrul economic și financiar al concesiunii. Astfel, se asigură că redevențele stabilite (4% fixă pe valoarea terenului și 3% variabilă pe cifra de afaceri) rămân realiste și sustenabile în raport cu performanța reală a proiectului.

X. ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA

10.1 Scopul analizei economico-financiare

Scopul prezentei analize economico-financiare este de a evalua fezabilitatea investiției din punct de vedere al eficienței economice și al sustenabilității financiare, atât în etapa de implementare, cât și pe întreaga durată de exploatare a obiectivului. Analiza este realizată în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții publice, precum și cu metodologia specifică proiectelor implementate în regim de concesiune sau parteneriat public-privat.

Evaluarea are ca obiect proiectul „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu" și urmărește:

- Determinarea capacității proiectului de a genera venituri suficiente pentru acoperirea costurilor de operare și întreținere pe durata ciclului de viață;
- Identificarea gradului de atractivitate economică a investiției pentru un operator privat, în cazul implementării în regim de concesiune;
- Calcularea principalilor indicatori economico-financiari (Valoarea Netă Actualizată – VNA, Rata Internă de Rentabilitate – IRR, perioada de recuperare, raportul venituri/costuri), ca elemente de fundamentare a deciziei de investiție;
- Analiza riscurilor financiare și a variațiilor de scenarii (optimist, pesimist, mediu), în vederea testării robusteții proiectului în diferite condiții de piață;
- Furnizarea unei baze obiective pentru alegerea variantei instituționale de implementare și operare, în corelare cu rezultatele capitolului 5.

Analiza are un rol esențial în susținerea deciziei investiționale a autorității publice locale și/sau în demararea procedurii de atribuire a serviciilor prin concesiune, fiind, totodată, un instrument util în relația cu potențiali investitori, finanțatori sau parteneri instituționali.

Analiza economico-financiară a fost realizată pe baza unui set de ipoteze generale care reflectă condițiile actuale ale pieței, parametrii tehnico-economici ai proiectului și particularitățile modului de operare propus. Ipotezele adoptate urmăresc să asigure o estimare realistă și sustenabilă a performanței financiare a investiției, în condițiile unei implementări în regim de concesiune.

Durata ciclului de viață:

- 49 de ani, reprezentând durata tehnică de funcționare a infrastructurii proiectate, cu perioadele necesare pentru amortizarea investiției și cu cerințele de atractivitate pentru investitorii privați.

Moneda de analiză:

- Leu românesc (RON) – toate calculele financiare sunt realizate în moneda națională, fără ajustare valutară pentru investitorii din zona euro, dar cu posibilitatea actualizării în funcție de evoluția cursului de schimb.

Rata de actualizare:

- S-a utilizat o rată reală de actualizare de 5%, în conformitate cu practicile uzuale în evaluarea proiectelor de investiții publice cu componentă comercială, în lipsa unui cofinanțator instituțional care să impună o rată specifică (ex. BEI sau BERD).
- Pentru analiza de sensibilitate, se iau în calcul variante de ±1,5 puncte procentuale (3,5% – 6,5%).

Inflația:

- Nu s-au inclus în mod explicit rate de indexare a prețurilor (modelul este elaborat în termeni reali);
- Ajustările anuale de tarife sau costuri vor fi reflectate în analiza de sensibilitate și scenarii alternative.

Impozitare:

- Analiza este realizată înainte de impozitare, având în vedere perspectiva autorității publice locale care nu urmărește obținerea unui profit fiscal, ci sustenabilitatea economică a serviciului public;
- La nivelul operatorului economic, analiza financiară separată va lua în calcul regimul de impozitare aplicabil conform legislației în vigoare.

Investiția:

- Se consideră că investiția va fi realizată în totalitate de operatorul concesionar, fără contribuție financiară directă din partea U.A.T.;
- Valoarea totală estimată a investiției include atât costurile eligibile, cât și cele neeligibile, TVA nerecuperabil și rezerve pentru cheltuieli neprevăzute.

Operarea:

- Se presupune o funcționare continuă pe parcursul întregului an pentru zona indoor și funcționare sezonieră (minim 4 luni/an) pentru zona outdoor;
- Structura de venituri și cheltuieli este determinată pe baza unei estimări realiste a gradului de ocupare (40–100%), a prețurilor practicate și a cererii estimate.

Aceste ipoteze vor sta la baza calculelor prezentate în secțiunile următoare (10.3–10.6), în care se vor determina fluxurile nete de numerar, indicatorii economici și se vor analiza scenariile alternative de evoluție a proiectului.

10.2 Analiza financiara

Estimarea fluxurilor de numerar reprezintă elementul central al analizei economico-financiare, permițând evaluarea capacității investiției de a genera venituri nete suficiente pentru acoperirea costurilor și asigurarea unui randament atractiv pentru operatorul economic. Calculul a fost realizat pe baza ipotezelor generale prezentate în subcapitolul anterior, pentru o perioadă de **49 de ani**, corespunzătoare ciclului complet de viață al proiectului.

Fluxul net de numerar anual a fost determinat ca diferență între:

- **Veniturile operaționale brute estimate**, provenind din:
  - Vânzarea de bilete și abonamente (indoor & outdoor);
  - Servicii complementare (închirieri, masaj, fitness, parcare);
  - Venituri comerciale indirecte (F&B, retail);

- Venituri din evenimente, sponsorizări și publicitate.

și

- **Cheltuielile operaționale și de întreținere**, care includ:
  - Costuri cu personalul;
  - Cheltuieli cu utilitățile și consumabilele;
  - Mentenanța curentă și reparațiile planificate;
  - Alte cheltuieli logistice, administrative și de promovare.

Proiecția fluxurilor anuale de numerar a fost realizată pentru fiecare an din perioada 1–49, cu ajustări graduale ale gradului de ocupare în primii ani, stabilizare în perioada de maturitate operațională și includerea unor costuri de retehnologizare în anii corespunzători ciclurilor de înlocuire a echipamentelor.

Tabelul complet cu proiecțiile anuale detaliate ale veniturilor, cheltuielilor și fluxurilor nete de numerar este prezentat în **Anexa nr. Anexa 8 – Centralizare rezultate.**

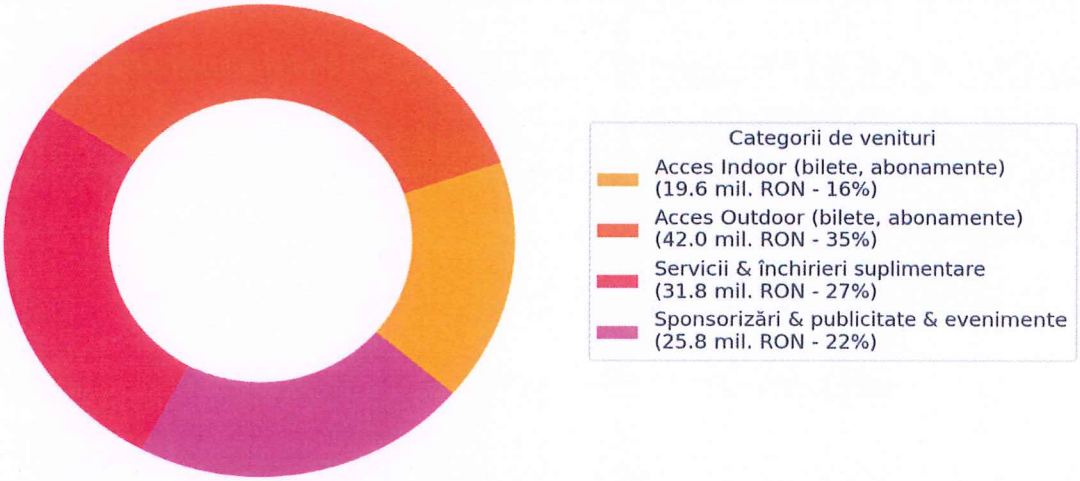
10.2.1 Veniturile estimate

Venituri scenariul optim

În scenariul optim de funcționare, veniturile anuale estimate ale Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu se ridică la aproximativ 130 milioane RON (cu TVA inclus), respectiv 119 milioane RON (fără TVA). Acestea sunt generate dintr-o gamă largă de activități, distribuite în patru categorii principale:

- Accesul în zona outdoor, funcțională sezonier (aproximativ 4 luni/an), generează circa 35% din totalul veniturilor, datorită capacității mari și atractivității ridicate în sezonul cald;
- Zona indoor, deschisă pe tot parcursul anului, contribuie cu aproximativ 16,5%, prin bilete zilnice, abonamente și suplimente;
- Serviciile suplimentare (fitness, masaj, parcare, închirieri, etc.) generează peste 26%, demonstrând potențialul important al serviciilor auxiliare;
- Sponsorizările, publicitatea și evenimentele (închiriere spații F&B, aqua parties, brand partnerships etc.) reprezintă aproape 22%, subliniind potențialul comercial al complexului dincolo de accesul direct.

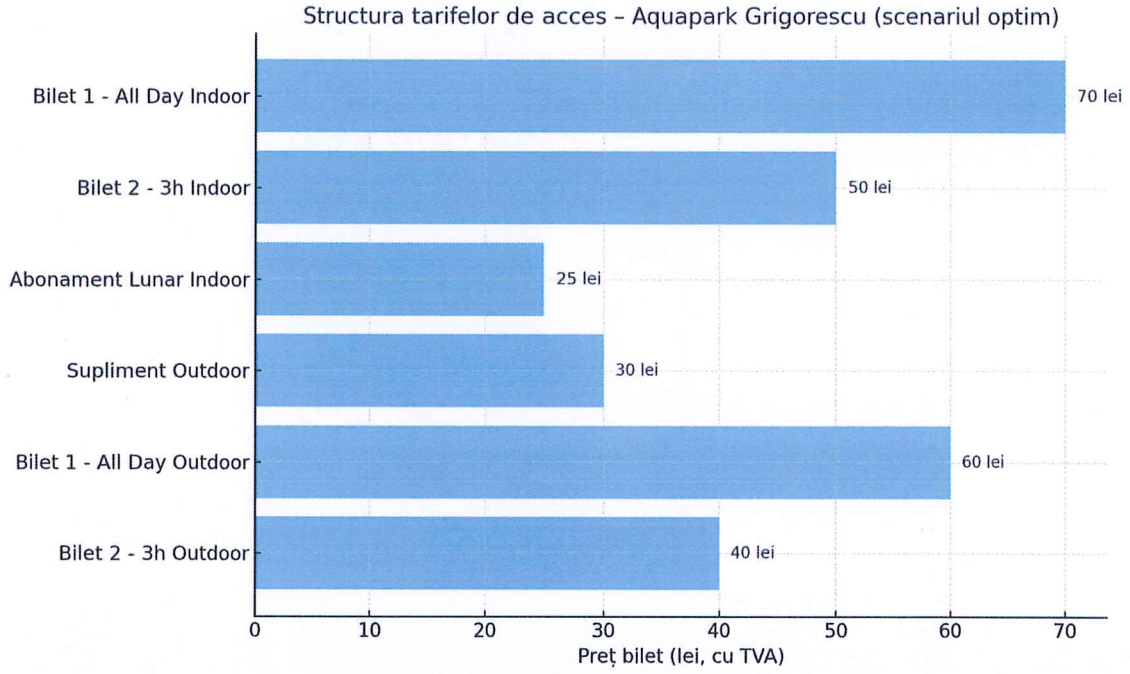
Graficul tip „donut" atașat evidențiază ponderile fiecărei categorii de venituri, oferind o imagine intuitivă asupra surselor principale de generare a cash-flow-ului.



În ceea ce privește politica de tarifare, aceasta este echilibrată și adaptată cererii:

- Prețurile biletelor variază de la 25 lei (abonament lunar indoor) la 70 lei (bilet all-day indoor);
- Pentru zona outdoor, tarifele sunt de 60 lei (all-day) și 40 lei (3 ore);
- Tarifele au fost stabilite pe baza comparării cu alte aquapark-uri din România și reflectă nivelul de confort, facilități și sezonabilitate.

Graficul orizontal din pagina următoare oferă o reprezentare vizuală a acestor prețuri, facilitând înțelegerea structurii tarifare propuse.



Venituri scenariul mediu

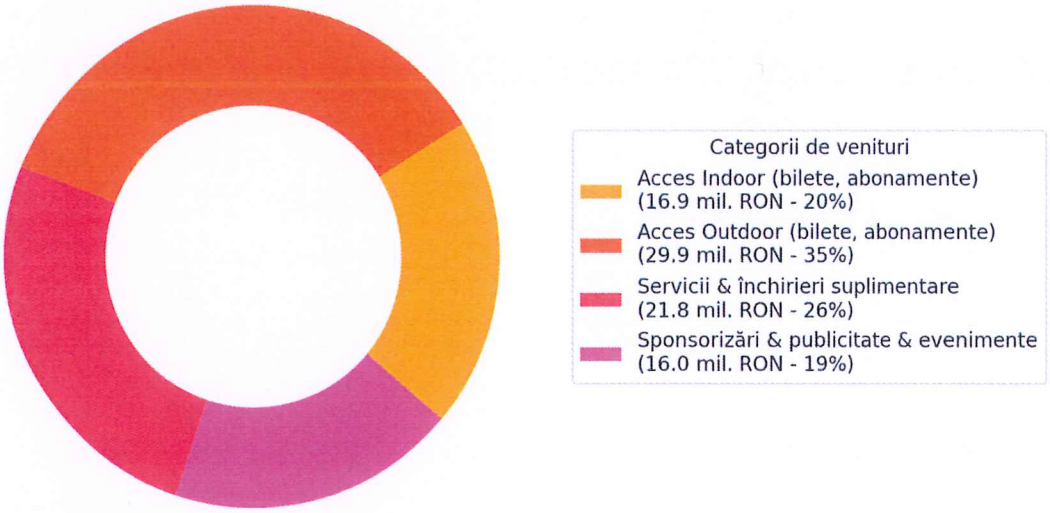
În scenariul mediu, estimat la 72,5% din nivelul optimist, veniturile anuale fără TVA sunt evaluate la aproximativ 86,7 milioane RON, ceea ce confirmă în continuare fezabilitatea economică a proiectului.

Distribuția veniturilor evidențiază o diversificare echilibrată a surselor de cash-flow:

- Accesul în zona outdoor rămâne principala sursă de venit, cu o pondere de circa 34%;
- Zona indoor contribuie cu aproximativ 20%, reflectând funcționarea continuă pe parcursul întregului an;
- Serviciile și închirierile suplimentare (abonamente, fitness, parcare, F&B) aduc circa 25% din total;
- Sponsorizările, spațiile comerciale și publicitatea generează aproape 21%.

Aceste valori reflectă potențialul economic solid al proiectului, chiar și într-un scenariu de funcționare moderată, fără atingerea capacității maxime.

Graficul alăturat oferă o imagine intuitivă a ponderii fiecărei surse de venit în totalul anual estimat.



Estimările de venit au fost realizate pornind de la o perioadă anuală de operare de 200 de zile pentru zona indoor și 60 de zile pentru zona outdoor.

1. Venituri din bilete și abonamente – INDOOR

- BILET TIP 2 - 3H - INDOOR:
  Tarif: 50 RON / utilizator
  Estimare: 1.421 utilizatori x 200 zile = 12.180.000 RON
  Reprezintă cel mai mare venit din zona acoperită, fiind opțiunea preferată pentru vizite scurte, eficiente din punct de vedere al costului pentru utilizatori.

- BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR:
  Tarif: 70 RON
  Estimare: 152,25 persoane/zi x 200 zile = 1.827.000 RON
  Target: utilizatori interesați de experiența completă.
- ABONAMENT LUNAR – 4h/zi:
  Tarif: 25 RON / lună / utilizator
  Estimare: 152,25 abonamente x 200 zile → echivalent în lună: 900 abonamente → 652.500 RON
  Public țintă: rezidenți locali care frecventează frecvent zona spa/fitness.
- SUPLIMENT OUTDOOR (acces mixt):
  Tarif: 30 RON
  Estimare: 471,95 utilizări/zi x 60 zile → 1.212.000 RON
  Acoperă utilizatorii care trec de la zona indoor la outdoor.

2. Venituri F&B și comerciale – INDOOR

- VENITURI F&B:
  Se aplică 15% marjă pe cheltuieli utilizatori (20 RON/pers) → 3 RON/pers
  Estimare: 1.725,5 utilizatori x 200 zile = 887.400 RON
- INCHIRIERE HALATE / prosoape:
  Tarif: 45 RON
  1.380,4 utilizări x 200 zile = 9.396.000 RON
  Aceasta reprezintă o sursă extrem de importantă de venit, cu profitabilitate ridicată și costuri de exploatare reduse.
- COTA SPATII COMERCIALE (10% din vânzări comercianți – estimat la 10 RON/pers):
  1.725,5 persoane/zi x 200 zile = 261.000 RON

3. Venituri suplimentare – INDOOR

- ABONAMENT SALA FITNESS:
  Tarif: 175 RON/lună
  1.087,5 abonamente → 1.919.117 RON
- VENITURI PARCARE:
  - ALL DAY: 45 mașini/zi x 50 RON x 200 zile = 385.714 RON
  - 3H: 204 mașini/zi x 15 RON x 200 zile = 524.571 RON
- SPONSORIZARI VENDORI F&B:
  Estimare: 50.000 RON/lună x 12 luni = 600.000 RON
- Publicitate zone comerciale:
  Estimare: 8 poziții x 200 zile x 35 RON = 42.352 RON
- Evenimente programate:
  Estimare: 507,5 participări x 500 RON = 241.666 RON
- INCHIRIERE CABINE MASAJ / REMODELARE CORPORALA:
  Tarif: 10.000 RON/lună x 12 luni = 100.840 RON

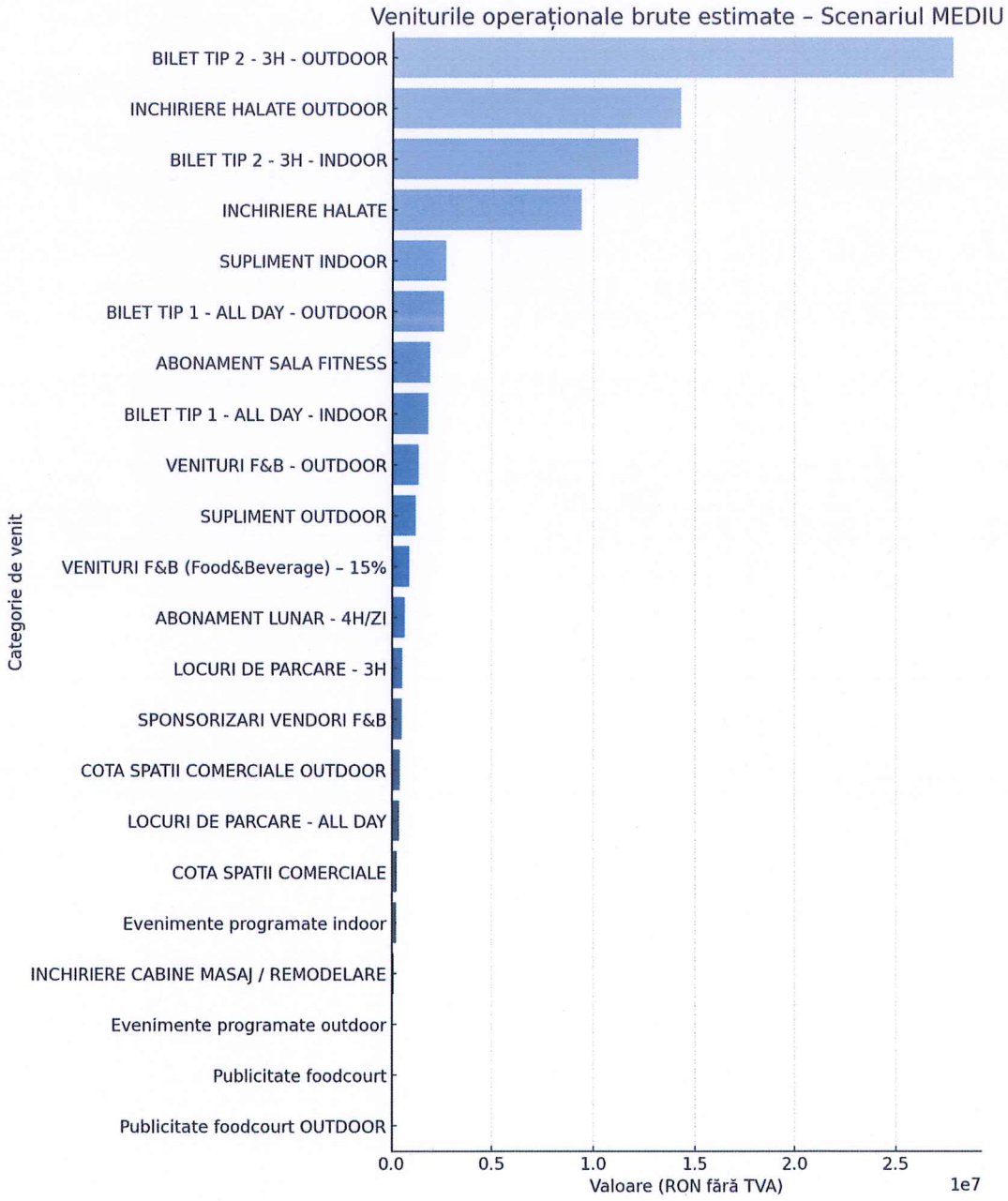
4. Venituri – OUTDOOR

- BILET TIP 2 - 3H - OUTDOOR:
  Tarif: 40 RON
  5.075 utilizatori x 60 zile = 27.840.000 RON

- BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR:
  Tarif: 60 RON
  543,75 utilizatori x 60 zile = 2.610.000 RON
- SUPLIMENT INDOOR:
  1.682,65 accesări x 60 zile x 40 RON = 2.712.857 RON
- F&B OUTDOOR:
  5.618,75 x 60 zile x 3 RON = 1.348.500 RON
- INCHIRIERE HALATE OUTDOOR:
  4.495 utilizări x 45 RON = 14.278.235 RON
- Evenimente OUTDOOR:
  Estimare: 201 participări x 450 RON = 65.039 RON
- COTA SPATII COMERCIALE OUTDOOR:
  5.618,75 x 60 zile x 1 RON = 396.617 RON

5. Total venituri operaţionale brute – SCENARIUL MEDIU

=86.739.085 RON fără TVA / an



Venituri scenariul pesimist

În scenariul pesimist, elaborat pe baza unui grad de ocupare semnificativ redus (45% față de scenariul optimist), veniturile anuale estimate ale Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu ating valoarea de aproximativ 54,35 milioane RON (fără TVA).

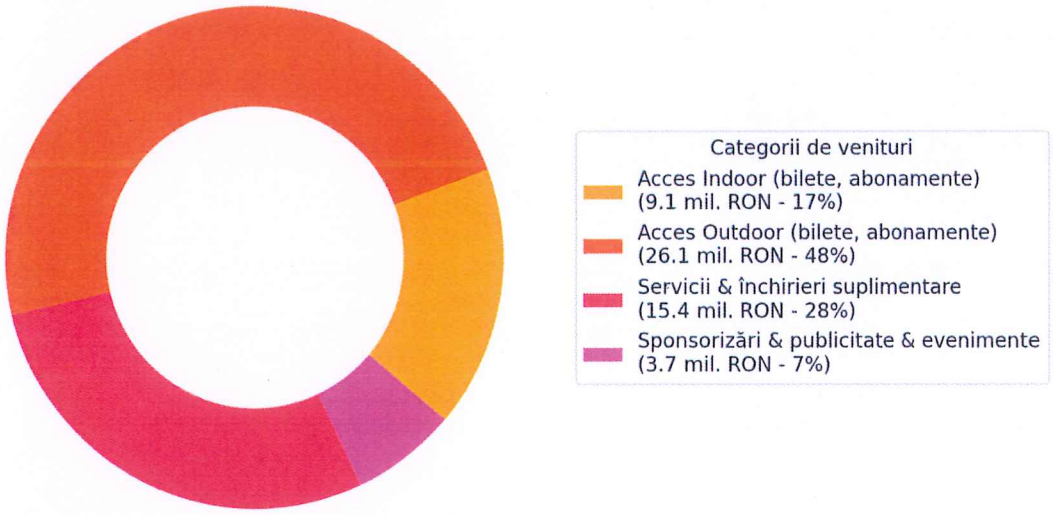
Chiar și în aceste condiții prudențiale, proiectul reușește să genereze un flux de numerar pozitiv și constant, ceea ce indică o structură economică solidă și bine adaptată cererii sezoniere.

Distribuția veniturilor rămâne echilibrată:

- Zona outdoor, cu o capacitate mai mare și atractivitate sezonieră, asigură aproape 48% din totalul veniturilor, confirmând importanța acestei componente în arhitectura financiară a proiectului;
- Zona indoor aduce o contribuție stabilă de 17%, asigurând un flux minim de venituri pe tot parcursul anului;
- Serviciile auxiliare (abonamente, parcare, wellness, fitness) reprezintă peste 28%, demonstrând că, în ciuda scăderii traficului, utilizatorii valorifică în continuare facilitățile complementare;
- Sponsorizările și veniturile comerciale indirecte rămân relevante (7%), chiar dacă ponderea lor este mai scăzută comparativ cu scenariile superioare.

Această performanță financiară în scenariu conservator demonstrează reziliența economică a investiției și faptul că proiectul este capabil să își susțină activitatea și să genereze profit chiar și în condiții mai puțin favorabile pieței sau contextului local.

Prin urmare, scenariul pesimist nu compromite viabilitatea proiectului, ci oferă o viziune realistă asupra limitelor de funcționare sustenabilă, fiind util în conturarea strategiei de risc și în negocierea unor eventuale clauze flexibile în cadrul contractului de concesiune.



10.2.2 Cheltuielile de operare

Totalul cheltuielilor operaționale anuale este estimat la 31.705.043 RON (fără TVA). Acestea acoperă toate costurile directe și indirecte asociate operării, întreținerii și amortizării investiției în condiții de funcționare prudențială. Structura cheltuielilor evidențiază prioritățile economice și tipologia serviciilor livrate:

1. Amortizarea investiției – 13,03 mil. RON (41%)

Această componentă este determinată de împărțirea valorii investiției totale (aprox. 325,9 mil. RON) pe o perioadă de 25 de ani. Deși reprezintă ponderea cea mai mare în structura costurilor, nu afectează cash-flow-ul operațional, fiind o cheltuială non-numerar, dar relevantă în analiza rentabilității financiare.

2. Cheltuieli cu personalul – 8,1 mil. RON (26%)

Incluzând personal tehnic, administrativ, curățenie, pază, operatori spa & outdoor, resursa umană rămâne esențială în funcționarea eficientă și sigură a complexului. Costul reflectă și specificul activităților sezoniere, dar și cerințele de operare ale unei infrastructuri turistice complexe.

3. Cheltuieli administrative și funcționale – 2,2 mil. RON (7%)

Acestea acoperă licențele software (ERP, CRM, BMS), taxele de operare și avizare, precum și alte costuri indirecte, fiind necesare pentru buna funcționare a activității de zi cu zi.

4. Utilități – 4,2 mil. RON (13%)

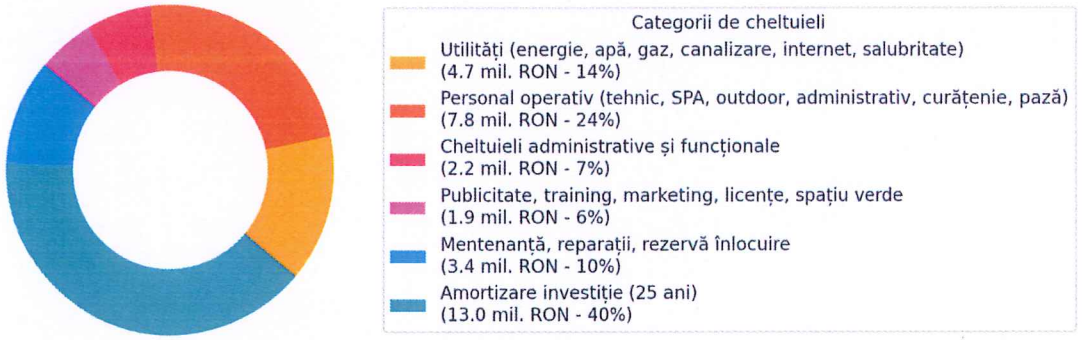
Costurile cu energia electrică, gazul, apa, canalizarea, internetul și salubritatea sunt estimative, dar dimensionate conform consumurilor medii ale facilităților similare. Această componentă poate fi optimizată prin soluții eficiente energetic și automatizări (BMS).

5. Mentenanță și reparații – 3,4 mil. RON (11%)

Această categorie include atât reparațiile curente, cât și alocări pentru eventuale înlocuiri majore (echipamente tehnice, instalații etc.). Este crucială pentru continuitatea serviciilor.

6. Marketing, spații verzi, publicitate – 1,8 mil. RON (6%)

Reflectă costurile legate de promovarea complexului, întreținerea estetică și funcțională, campanii promoționale și branding. Chiar în scenariul pesimist, aceste cheltuieli se mențin, fiind esențiale pentru atragerea vizitatorilor.



Prezentăm mai jos o analiza detaliata a cheltuielilor:

1. Consum energie electrică
   - Estimare: 216,67 MWh/an
   - Tarif mediu estimat: 1,09 RON/kWh (conform ANRE, actualizat pentru 2025)
   - Total: 2.840.34 RON
   - Justificare: acoperă iluminatul, pompe circulație, climatizare zone SPA, sisteme electrice ale bazinelor, servere IT, sistem BMS (building management system).
2. Consum gaze naturale
   - Estimare: 67.525 mc/an
   - Tarif mediu: 2,66 RON/mc
   - Total: 2.155.163,52 RON
   - Justificare: utilizate pentru încălzirea apei din bazine, prepararea agentului termic pentru sezonul rece și funcționarea instalațiilor din zona SPA și vestiare.
3. Apă
   - Consum: 6.509 mc/lună

- Tarif mediu: 7,76 RON/mc
- Total: 572.546,30 RON
- Justificare: alimentarea bazinelor, duşuri, grupuri sanitare, alimentaţie publică.

4. Canalizare
   - Volum identic cu cel de apă
   - Tarif: 6,16 RON/mc
   - Total: 480.334,97 RON
   - Justificare: evacuarea apelor menajere şi tehnologice în reţeaua publică, conform reglementărilor.
5. Internet
   - Tarif lunar: 1.000 RON
   - Total: 12.000 RON
   - Justificare: conexiune de mare viteză necesară pentru sistemul de rezervări, vânzări, plăţi digitale, sisteme de control acces, camere de supraveghere.
6. Salubritate
   - Tarif lunar: 1.260 RON
   - Total: 226.890 RON
   - Justificare: colectarea şi eliminarea deşeurilor din zonele de alimentaţie publică, vestiare, exterior.

Personal

7. Tehnic şi întreţinere
   - 10 persoane x 7.865 RON/lună
   - Total: 943.800 RON
   - Justificare: personal responsabil cu reparaţii, verificări zilnice, instalaţii tehnice, sisteme de filtrare apă.
8. Operare SPA + indoor
   - 20 persoane x 10.488 RON/lună
   - Total: 2.517.120 RON
   - Justificare: include salvamari, operatori bazine, recepţie, casierie, personal vestiare, zona wellness.
9. Operare outdoor (sezonier)
   - 20 persoane x 10.488 RON/lună x 6 luni
   - Total: 1.258.560 RON
   - Justificare: activ doar în sezonul cald, responsabil de piscinele exterioare, supraveghere şi curăţenie.
10. Administrativ
    - 6 persoane x 7.865 RON/lună
    - Total: 566.280 RON
    - Justificare: manageri operaţiuni, contabilitate, logistică.
11. Securitate
    - 6 persoane x 6.993 RON/lună
    - Total: 503.300 RON
    - Justificare: pază permanentă, sistem supraveghere video.
12. Curăţenie
    - 10 persoane x 6.993 RON/lună
    - Total: 838.932 RON
    - Justificare: curăţarea zilnică a zonelor comune, vestiare, săli de fitness, bazine.

Alte cheltuieli operaţionale

13. Training personal
    - Cost anual: 76.500 RON
    - Justificare: cursuri pentru înot, prim-ajutor, relații cu clienții, întreținere echipamente.
14. Licențe software
    - CRM, ERP, control acces, mentenanță – 105.000 RON/an
    - Justificare: suport operațional digitalizat.
15. Cheltuieli administrative diverse
    - Estimare: 58.900 RON/lună
    - Total: 706.800 RON
    - Justificare: consumabile, protocol, poștă, utilități indirecte.
16. Taxe, DSP, avizare, control sanitar
    - 58.000 RON/lună
    - Total: 696.000 RON
    - Justificare: autorizări anuale, inspecții, analize microbiologice apă.
17. Marketing și promovare
    - Buget anual: 420.000 RON
    - Justificare: social media, afișaj urban, evenimente tematice.
18. Piese de schimb
    - Buget: 35.000 RON/an
    - Justificare: mentenanță preventivă și reparații neprevăzute.

Mediu și spații verzi

19. Întreținerea spațiului verde
    - 78.612 RON/lună
    - Total: 943.345 RON
    - Justificare: tundere, irigații, plantări sezoniere, compostare.
20. Împădurire vegetație decorativă
    - 75.589 RON/lună
    - Total: 906.235 RON
    - Justificare: menținerea aspectului peisagistic, sustenabilitate.
21. Cheltuieli neprevăzute
    - Estimare: 67.921 RON/lună
    - Total: 815.052 RON
    - Justificare: fond de rezervă pentru incidente operaționale.
22. Mentenanță anuală
    - Estimare: 271.725 RON/lună
    - Total: 3.260.700 RON
    - Justificare: revizii generale, schimb filtre, igienizare completă, revizie pompe, centrale.

Investiție – amortizare

23. Amortizare investiție (25 ani)
    - Cost anual calculat: 13.008.043 RON
    - Justificare: investiția totală a operatorului este estimată la ~325 milioane RON.

10.2.3 Rezumatul analizei financiare

Analiza economico-financiară desfășurată pentru cele patru scenarii instituționale evidențiază clar diferențele majore dintre modele, în special în ceea ce privește implicarea financiară și asigurarea rentabilității investiției pentru UAT.

SCENARIU/INDICATOR REZULTAT		S1 - Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului	S2 - UAT construieste - UAT exploateaza	S3.1 - operator propriu	S3.2 - licitatie publica catre un operator privat
Valoarea actualizata neta	OPTIMA	338.496.807,26	1.770.332.788,92	165.889.415,82	873.371.684,47
IRR	OPTIMA	2704,21%	21,64%	2,94%	5,66%
Durata recuperare investitiei sub aspectul fluxurilor de numerar	OPTIMA	sub 1 an	6 ani	20 ani	22 ani
Valoarea actualizata neta	MEDIE	320.795.008,47	1.082.437.143,64	152.157.675,39	855.669.885,68
IRR	MEDIE	2360,89%	12,76%	2,70%	5,51%
Durata recuperare investitiei sub aspectul fluxurilor de numerar	MEDIE	sub 1 an	10 ani	21 ani	24 ani
Valoarea actualizata neta	PESIMIST	303.142.265,23	608.079.453,73	138.463.988,60	838.017.142,44
IRR	PESIMIST	2018,69%	6,19%	2,46%	5,36%
Durata recuperare investitiei sub aspectul fluxurilor de numerar	PESIMIST	sub 1 an	26 ani	21 ani	26 ani

Scenariul S1 – *Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului*

Reprezintă, fără echivoc, cea mai avantajoasă opțiune pentru UAT din multiple perspective:

- Zero contribuție la investiția inițială: Autoritatea locală nu alocă fonduri publice, nu contractează împrumuturi și nu se expune riscurilor bugetare sau de implementare;
- Transfer integral de risc: Întreaga responsabilitate pentru construcție, exploatare și întreținere revine operatorului privat, inclusiv riscurile comerciale și cele legate de sezonalitate, inflație, piață etc.;

- Generare de venituri constante pentru UAT: Prin aplicarea unei redevențe de 4%/an din valoarea terenului (96.038.508 lei), autoritatea încasează 3.841.540,32 lei anual fără a participa la operare sau gestiune;
- Valori nete actualizate (VAN) foarte mari pentru UAT, în toate scenariile de performanță economică (inclusiv pesimist), dovedind sustenabilitatea pe termen lung a modelului;
- Durata de recuperare a investiției, sub aspectul fluxurilor de numerar, pentru comunitate este sub 1 an, datorită fluxului imediat de redevență și absenței costurilor de capital;
- Simplificare administrativă și legală: Nu este necesară înființarea de structuri interne de gestiune, nu sunt implicate licitații de achiziții publice pentru execuție sau operare, iar contractul de concesiune este un instrument flexibil și reglementat clar în legislația actuală.

Comparativ cu celelalte scenarii:

- S2 – UAT construiește și operează, implică un efort investițional major din bugetul public (peste 325 milioane lei), presupune asumarea tuturor riscurilor și necesită expertiză extinsă în management operațional. Deși aduce cele mai mari beneficii brute, durata de recuperare a investiției este de 6–26 ani și există o volatilitate ridicată a indicatorilor economici.
- S3.1 și S3.2 – Delegare către operator propriu sau privat păstrează o parte din riscuri și implicări pentru UAT (în special în implementare) și aduc venituri nete considerabil mai mici. De asemenea, aceste scenarii implică durate lungi de recuperare (21–26 ani), sub o rentabilitate financiară minimă.

Prin raportare la obiectivele de dezvoltare locală, constrângerile bugetare și nevoia de eficiență instituțională, scenariul de concesionare a terenului cu destinație unică este singura variantă care asigură simultan:

- Beneficii economice imediate și sustenabile pentru comunitate;
- Lipsa oricărei presiuni asupra bugetului local;
- Stabilitate pe termen lung și minimizarea riscurilor operaționale;
- Păstrarea proprietății asupra terenului și controlul strategic asupra destinației investiției.

10.3 Analiza Economica

Analiza economică are ca scop evaluarea impactului investiției învizate asupra societății în ansamblu, dincolo de aspectele financiare asociate autorității contractante sau operatorului. Conform metodologiei Comisiei Europene (Ghidul CBA 2021), analiza economică vizează identificarea beneficiilor și costurilor sociale, convertite în prețuri de cont (shadow prices), pentru a stabili dacă proiectul generează valoare adăugată netă pentru comunitate.
Spre deosebire de analiza financiară, analiza economică include atât beneficiile intangibile (calitatea vieții, sănătate, incluziune), cât și venituri financiare ajustate cu factori de corecție economică (*conversion factors*) care reflectă impactul real asupra societății, prin excluderea distorsiunilor fiscale, TVA, subvenții sau profituri comerciale.

Beneficiile economice și sociale ale proiectului

1. Acces public la facilități moderne de agrement și wellness
   - Peste 250.000 de utilizatori anuali (estimare scenariu mediu);
   - Acces permanent la piscine, saune, servicii spa, fitness, masaj, etc.;
   - Impact pozitiv asupra sănătății populației (reducerea stresului, prevenția bolilor cronice, stimularea activității fizice);
2. Crearea de locuri de muncă
   - 120–150 locuri directe (personal operativ, curățenie, pază, recepție);
   - Alte 100+ locuri indirecte (transport, HORECA, comerț local);
3. Stimularea economică locală
   - Consumul de servicii complementare: cafenele, restaurante, turism urban;
   - Creștere estimativă de 1,5 – 2,5 milioane euro/an în venituri pentru economia locală;
4. Venituri fiscale indirecte
   - Impozite pe salarii, contribuții sociale, TVA colectat;
   - Estimare: peste 1 milion euro/an din taxe și impozite generate de activitate;
5. Revitalizare urbană
   - Reconvertirea unui teren subutilizat din zona Grigorescu;
   - Creșterea valorii proprietăților din zonă;
   - Crearea unei ancore de dezvoltare pentru alte investiții publice și private;
6. Incluziune și echitate socială
   - Accesul universal la facilități, cu posibilitatea de a introduce vouchere sociale;
   - Beneficiari: copii, pensionari, persoane vulnerabile;
7. Beneficii de mediu
   - Amplasare urbană = reducerea transportului auto pe distanțe lungi;
   - Eficiență energetică, reciclare apei, reducerea presiunii asupra spațiilor verzi periferice.

Cuantificarea brută a beneficiilor (estimări anuale)

Tip beneficiu	Estimare anuală brută (lei)
Economii sistem sănătate (prevenție boli)	1.000.000 – 2.000.000 lei
Salarii brute generate local	8.000.000 – 10.000.000 lei
Venituri HORECA și retail local	7.500.000 – 12.000.000 lei
Taxe și contribuții colectate	4.500.000 – 5.500.000 lei
Total beneficii socio-economice estimate	21.000.000 – 29.000.000 lei/an

Includerea veniturilor financiare ajustate

Pe lângă beneficiile socio-economice, au fost incluse și veniturile financiare obținute din exploatarea complexului, corectate economic cu un coeficient de 0,85:

- Venituri medii brute: 86 milioane lei/an
- Venituri ajustate economic: 73,1 milioane lei/an

Beneficiu economic total anual = 73,1 + 25 = aprox. 98,1 milioane lei/an

Indicatori economici agregati (scenariu mediu, 49 ani)

Indicator	Valoare estimată
Valoare actualizată a beneficiilor (NPV_beneficii)	1.782,4 milioane lei
Valoare actualizată a costurilor (NPV_costuri)	888,2 milioane lei
Valoare netă actualizată (NPV_net)	894,1 milioane lei
Rata internă de rentabilitate economică (IRR)	20,64%
Raport beneficiu/cost (BCR)	2,01

Indicatorii prezentați confirmă fără echivoc faptul că proiectul este viabil și rentabil din punct de vedere economic, aducând beneficii sociale și comerciale care depășesc semnificativ costurile asumate.
Un raport beneficiu/cost peste 2, o rată de rentabilitate economică de peste 20% și o valoare netă actualizată de aproape 900 milioane lei susțin decizia de investiție și justifică orice efort de atragere a capitalului privat pentru implementare.
Analiza economică susține ferm oportunitatea proiectului și demonstrează contribuția sa majoră la dezvoltarea durabilă a municipiului Cluj-Napoca.

10.4 Intocmirea costului comparativ de referinta

Costul comparativ de referință (CCR) reprezintă instrumentul prin care U.A.T. (Unitatea Administrativ-Teritorială) poate evalua în mod obiectiv costurile și riscurile pe care le-ar suporta dacă ar realiza și opera în mod direct proiectul, în contrast cu varianta de concesionare. Scopul acestui instrument este de a demonstra că, din perspectiva bugetară și de gestionare a riscurilor, soluția de concesionare a terenului (varianta S1) este mult mai avantajoasă pentru autoritatea publică.

Pentru întocmirea CCR s-a ales scenariul „U.A.T. construiește – U.A.T. operează" (S2), care implică:

- Realizarea integrală a investiției din fonduri publice,
- Asumarea tuturor costurilor investiționale (CAPEX) și operaționale (OPEX),
- Răspunderea deplinei gestionări și întreținere a complexului, precum și a riscurilor asociate.

Pe baza proiecțiilor financiare, se estimează că, în funcție de performanțele economice (de la scenariul optimist la cel pesimist), U.A.T. ar suporta costuri actualizate cu valori între 608 milioane lei și 1,77 miliarde lei pe durata ciclului de viață (49 de ani). Aceste costuri includ investiția inițială, cheltuielile operaționale anuale, costurile de întreținere și reabilitare, precum și alte cheltuieli administrative.
În varianta de concesionare a terenului cu destinație unică (S1), U.A.T. nu investește direct în realizarea infrastructurii, iar riscurile investiționale și operaționale sunt transferate integral operatorului privat. Concomitent, U.A.T. încasează o redevență anuală stabilită contractual, care, la un procent de 4% aplicat valorii terenului (96.038.508 lei), se ridică la aproximativ 3.841.540,32 lei/an (fără TVA).
Prin urmare, costul pe care l-ar suporta U.A.T. în scenariul tradițional (S2) este semnificativ mai mare și implică riscuri financiare și operaționale extinse, pe când soluția de concesionare:

- Elimină necesitatea investiției din bugetul local, protejând resursele publice;
- Transferă integral riscurile către operatorul privat;
- Generează venituri constante pentru U.A.T. prin redevență, cu o perioadă de recuperare a costurilor aproape imediată (sub 1 an).

Analiza comparativă evidențiază că, din perspectiva U.A.T., costul de a realiza și opera proiectul în regim public este mult mai mare decât beneficiile obținute, iar varianta de concesionare a terenului reprezintă o soluție de valoare maximă pentru bani (*best value for money*). Alegerea acestui model:

- Asigură zero presiune asupra bugetului local, deoarece nu este nevoie de alocare de fonduri pentru investiția inițială;
- Minimizează riscurile financiare și operaționale ale U.A.T., transferându-le către operatorul privat;
- Generează un flux constant de venituri sub formă de redevență, contribuind la susținerea bugetară pe termen lung.

Prin urmare, costul comparativ de referință confirmă că soluția de concesionare de lucrări și servicii este cea mai logică și sustenabilă opțiune pentru implementarea proiectului „Aquapark Ștrand Grigorescu", având în vedere că aceasta nu implică costuri de investiție pentru U.A.T., ci generează venituri semnificative și stabile pentru comunitate.

10.5 Determinarea structurii preliminare a concesiunii de lucrări și servicii

În contextul opțiunii de implementare a proiectului în regim de concesiune de lucrări și servicii, este necesară conturarea unei structuri preliminare a relației contractuale dintre autoritatea publică și operatorul economic privat, în vederea asigurării unui cadru clar de investiție, exploatare și partajare a riscurilor.

Structura propusă are la bază prevederile Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, precum și bunele practici în domeniul parteneriatelor public-privat pentru obiective cu profil turistic și de agrement.

Elemente esențiale propuse:

- Obiectul concesiunii: concesionarea de lucrări și servicii pe terenul în suprafață de 51.186 mp, aflat în proprietatea publică a U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, în scopul exclusiv al construirii, operării și întreținerii Complexului de Agrement Aquapark Grigorescu;
- Durata contractului: 49 de ani, estimată ca fiind suficientă pentru amortizarea investiției, obținerea unei rentabilități rezonabile și asigurarea sustenabilității serviciilor oferite;
- Tipul de concesiune: concesiune de lucrări și servicii, în care operatorul privat va proiecta, finanța, construi, opera și întreține integral obiectivul, asumându-și în totalitate riscurile investiționale și comerciale;
- Drepturi ale concesionarului:
    - Dreptul de utilizare exclusivă a terenului pentru obiectivul propus;
    - Dreptul de a încasa venituri direct de la utilizatori;

- Dreptul de a derula activități comerciale conexe (F&B, evenimente, retail), în limitele stabilite prin caietul de sarcini;

- Obligații ale concesionarului:
  - Realizarea investiției în termenii tehnico-economici stabiliți în documentația de atribuire;
  - Asigurarea operării continue a serviciului la standarde de calitate definite;
  - Achitarea unei redevențe anuale către U.A.T., calculată la 4% din valoarea de piață a terenului, respectiv 3.841.540,32 lei/an, actualizabilă periodic conform prevederilor contractuale și o redevență variabilă de 3% din cifra de afaceri.
- Riscuri asumate:
  - Operatorul privat își asumă integral riscurile legate de finanțare, construcție, cerere, întreținere și tehnologii;
  - U.A.T. păstrează doar riscurile reglementare și cele legate de forța majoră;
- Bunuri de retur:
  - La finalul perioadei contractuale, infrastructura realizată va fi transferată gratuit și liber de sarcini către autoritatea publică, în condiții conforme cu cerințele tehnice de durabilitate;
- Control și monitorizare:
  - Contractul va prevedea indicatori de performanță clari, mecanisme de audit, penalități și, după caz, clauze de revizuire și adaptare a serviciilor.

Această structură preliminară va fi detaliată ulterior în cadrul procedurii de atribuire, prin caietul de sarcini, documentația de atribuire și proiectul de contract, în conformitate cu legislația în vigoare și cu obiectivele strategice ale U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca.

10.6 Analiza elementelor prevazute la art 14, alin 3 din HG867/2016

În conformitate cu prevederile art. 14 alin. (3) din H.G. nr. 867/2016 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, prezentul capitol analizează următoarele elemente relevante pentru structurarea și atribuirea contractului de concesiune de lucrări și servicii propus pentru Complexul de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu.

10.6.1 Taxa pe valoarea adaugata

În cadrul analizei economico-financiare, toate estimările privind costurile și veniturile au fost prezentate fără TVA, întrucât taxa pe valoarea adăugată nu reprezintă un cost efectiv pentru entitățile înregistrate ca plătitori de TVA. Operatorul concesionar va colecta TVA pentru serviciile oferite și va avea drept de deducere pentru achizițiile aferente, conform Codului Fiscal în vigoare. TVA-ul nu afectează analiza economică, fiind considerat neutru din perspectiva valorii adăugate nete.

10.6.2 Costuri suplimentare asociate finalizarii lucrarilor inainte de termenul contractual

Finalizarea lucrărilor înainte de termen nu generează în mod automat costuri suplimentare pentru U.A.T., având în vedere că scenariul propus (S1 – Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului) presupune realizarea integrală a investiției de către concesionar. În cazul în care autoritatea contractantă optează pentru un alt scenariu de implementare directă, eventualele costuri suplimentare (suplimente de execuție, penalități pentru accelerare) pot apărea și vor trebui reglementate contractual.

10.6.3 Costul reluarii procedurii de atribuire a contractului de concesiune de lucrări și servicii

Costurile reluării procedurii pot include: realizarea unei noi documentații de atribuire, publicitate, expertiză juridică, comisioane de consultanță, eventuale penalități pentru întreruperea procesului inițial. Acestea pot varia între 100.000 – 250.000 lei, în funcție de stadiul procedurii. Acest risc va fi minimizat printr-o documentație bine fundamentată, un proces transparent și mecanisme de ajustare contractuală.

10.6.4 Venituri din refinantarea proiectului

În cazul în care concesionarul obține condiții mai favorabile de creditare pe parcursul derulării contractului (refinanțare cu dobânzi mai mici), este posibilă introducerea unei clauze contractuale care să prevadă redistribuirea unei părți din câștigul economic în favoarea U.A.T., conform principiului echilibrului contractual. Astfel de mecanisme se regăsesc frecvent în contractele de parteneriat public-privat.

10.6.5 Costuri de monitorizare si administrare a proiectului

U.A.T. va desemna o structură sau o persoană responsabilă de monitorizarea îndeplinirii obligațiilor contractuale, inclusiv a calității serviciilor, siguranței, frecvenței raportărilor și menținerii investiției. Estimarea costurilor anuale pentru monitorizare este de aproximativ 150.000 – 250.000 lei/an, acoperind salarii, audit, deplasări, expertiză tehnică și juridică. Aceste costuri pot fi suportate integral din redevențele încasate.

10.6.6 Asigurari

Operatorul concesionar va fi obligat, conform contractului, să încheie polițe de asigurare pentru:

- lucrările de construcție (CAR – Construction All Risks),
- răspunderea civilă profesională,
- asigurarea bunurilor și echipamentelor,
- asigurarea împotriva incendiilor, riscurilor naturale și avariilor accidentale.

U.A.T. nu suportă direct aceste costuri, dar va solicita dovada existenței și reînnoirii polițelor în vigoare pe toată durata contractului.

10.6.7 Rata de discontare

În analiza economică a proiectului a fost utilizată o rată reală de actualizare de 5% pe an, conform standardelor UE pentru proiecte publice majore. Această valoare reflectă costul de oportunitate al capitalului public, ajustat pentru inflație. Indicatorii economici calculați (VNA, BCR, IRR) sunt raportați la această rată de referință.

XI. ANALIZA RISCULUI DE OPERARE - TRANSFERABILITATE

Analiza riscului de operare are ca obiectiv identificarea, clasificarea, evaluarea şi propunerea unor măsuri de atenuare pentru riscurile aferente exploatării Complexului de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu, în contextul concesionării serviciilor către un operator privat. Această analiză este esenţială pentru fundamentarea deciziei de atribuire a contractului de concesiune şi pentru asigurarea unui parteneriat public-privat echitabil, eficient şi sustenabil.

11.1 Definirea riscului de operare

Riscul de operare reiese din legislaţia aplicabilă (Legea nr. 100/2016 şi HG nr. 867/2016), ca acea **incertitudine cu privire la capacitatea operatorului economic de a-şi recupera costurile de operare şi întreţinere**, din veniturile obţinute exclusiv prin exploatarea obiectivului, fără sprijin financiar suplimentar din partea autorităţii publice.

În cazul proiectelor concesionate, riscul de operare este transferat integral sau parţial către concesionar, iar acest transfer reprezintă o condiţie esenţială pentru clasificarea contractului drept **concesiune de lucrări şi servicii** şi nu delegare de gestiune.

11.2 Categorii de riscuri în perioada de operare

Riscurile pot fi împărţite în următoarele categorii:

Tip de risc	Exemplu concret	Atribuire (Public/Privat)
Risc de cerere	Număr mai mic de vizitatori decât estimările	Concesionar
Risc de venit	Venituri mai scăzute din bilete, abonamente, servicii F&B	Concesionar
Risc operaţional	Costuri de operare mai mari decât cele planificate	Concesionar
Risc de performanţă	Nerespectarea standardelor de calitate în servicii	Concesionar
Risc de întreţinere	Costuri neaşteptate cu mentenanţa echipamentelor	Concesionar
Risc legal/reglementar	Schimbări legislative ce afectează regimul fiscal	Public (parţial) / Partajat
Risc de forţă majoră	Calamităţi naturale, pandemii, crize economice	Partajat / acoperit prin asigurări
Risc reputaţional	Imaginea proiectului afectată de incidente/controverse	Concesionar
Risc tehnologic	Depăşirea morală a tehnologiilor utilizate	Concesionar

11.3 Transferul riscurilor – justificarea concesionării de lucrări şi servicii

Transferul riscurilor de operare către un operator privat constituie fundamentul juridic, economic şi funcţional al deciziei de a atribui serviciile aferente Complexului de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu printr-un contract de concesiune lucrări şi servicii. Alegerea acestui mecanism contractual nu este doar conformă cu legislaţia naţională şi europeană în vigoare, ci şi justificată din perspectiva interesului public, a eficienţei operaţionale şi a sustenabilităţii financiare pe termen lung.

a) Cadrul legal şi principiul de bază

Potrivit art. 6 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii, atribuirea unei concesiuni de lucrări sau de servicii implică întotdeauna transferul către concesionar a unei părţi semnificative a riscului de operare de natură economică, în legătură cu exploatarea lucrărilor şi/sau a serviciilor respective.

În aplicarea acestui principiu, **riscurile economice, operaţionale şi comerciale** trebuie preluate de concesionar, fără intervenţie financiară compensatorie din partea autorităţii publice. Doar în acest context, concesiunea este distinctă de alte forme contractuale precum delegarea gestiunii.

b) Justificarea concesionării în cazul Aquapark-ului Ştrand Grigorescu

În cazul de faţă, concesionarea serviciilor de operare a Complexului de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu este justificată de o serie de argumente solide, pe mai multe paliere:

• Expertiza operatorilor privaţi în sectorul agrementului acvatic

Operarea unui aquapark presupune cunoştinţe specializate în:

- managementul fluxurilor de vizitatori şi rezervărilor;
- siguranţă acvatică şi igienă sanitară riguroasă;
- mix optim de servicii recreative, wellness, sport şi alimentaţie publică;
- marketing şi retenţie a clienţilor într-un mediu concurenţial dinamic.

Autorităţile publice, în general, nu dispun de expertiza şi flexibilitatea necesare pentru a gestiona în mod eficient un obiectiv cu această complexitate. Un operator privat cu experienţă poate adapta mai rapid serviciile în funcţie de sezonalitate, comportamentul consumatorilor şi tendinţele pieţei.

• Eliminarea presiunii asupra bugetului local

Concesionarul:

- nu va beneficia de subvenţii sau plăţi din partea UAT;
- va suporta integral costurile de operare şi întreţinere, estimate în scenariul pesimist la peste 31 milioane lei/an (fără TVA);
- va achita o redevenţă fixă pentru teren (stabilită conform raportului de evaluare ANEVAR), plus o redevenţă variabilă de 3% din cifra de afaceri, contribuind astfel la veniturile municipiului;
- va achita o redevenţa variabilă stabilită la 3% din cifra de afaceri.

Această formulă contractuală permite UAT Cluj-Napoca să își păstreze proprietatea asupra infrastructurii și terenului, dar să externalizeze responsabilitățile și riscurile comerciale, evitând blocarea de resurse publice semnificative pe termen lung.

• Riscuri asumate integral de operator

Concesionarul va prelua:

- riscul de cerere (număr insuficient de vizitatori, sezonalitate, scădere a interesului public);
- riscul de venit (adaptarea tarifelor, diversificarea surselor de venit);
- riscul de cost (creșteri la utilități, salarii, întreținere echipamente);
- riscul reputațional (respectarea standardelor de calitate, siguranță și curățenie);
- riscuri juridice și contractuale (eventuale litigii cu clienți, furnizori, personal).

Această repartizare a riscurilor validează natura concesiunii de de lucrări și servicii și susține oportunitatea transferului către un partener privat.

c) Avantaje strategice ale concesionării de lucrări și servicii

Concesiunea de lucrări și servicii oferă UAT Cluj-Napoca următoarele beneficii strategice:

- control public asupra destinației și standardelor, fără asumarea riscurilor comerciale;
- venituri bugetare constante (redevență fixă și variabilă);
- atragerea de know-how privat, investiții suplimentare și inovație în serviciile de agrement;
- flexibilitate contractuală: concesiunea poate include clauze de ajustare, audit, performanță și monitorizare, fără a limita inițiativa operatorului.

d) Concluzie

Transferul riscurilor prin concesionarea serviciilor de operare este pe deplin justificat:

- legal – întrunește condițiile cerute de legislația națională și europeană;
- economic – degrevează bugetul local și stimulează eficiența financiară;
- tehnic – permite operarea unui obiectiv complex de către un profesionist;
- social – asigură continuitatea, calitatea și accesibilitatea serviciilor pentru cetățeni.

Astfel, concesionarea de lucrări și servicii reprezintă soluția cea mai eficientă, sustenabilă și orientată spre rezultate, oferind un echilibru între interesul public și potențialul inovator al mediului privat.

11.4 Evaluarea transferabilității riscului

Transferabilitatea riscului de operare constituie o cerință fundamentală pentru definirea unui contract drept concesiune de lucrări și servicii, în sensul legislației naționale (Legea nr. 100/2016 și HG nr. 867/2016) și al jurisprudenței europene relevante. Astfel, este esențial să se demonstreze că, în cadrul prezentului proiect – concesionarea serviciilor de operare ale Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu – concesionarul preia un risc real și semnificativ de operare, în conformitate cu cerințele legale.

a) Criterii juridice privind existența riscului de operare

Conform art. 6 alin. (4) din Legea nr. 100/2016, în cazul contractelor de concesiune de lucrări sau de servicii, concesionarul suportă un risc de operare în exploatarea acestor lucrări sau servicii, incluzând riscul legat de cerere sau de ofertă, ori de ambele.

În interpretarea aceluiași articol, prin „risc de operare" se înțelege incertitudinea în recuperarea investițiilor sau acoperirea costurilor de operare, în absența unui mecanism de garantare sau compensare din partea autorității contractante.

Prin urmare, evaluarea transferabilității riscului implică:

- demonstrarea existenței unui risc economic semnificativ care este transferat concesionarului;
- lipsa unui mecanism de garantare a veniturilor acestuia din partea UAT;
- structurarea contractului astfel încât veniturile concesionarului să provină preponderent din relația cu utilizatorii (bilete, abonamente, servicii conexe etc.).

b) Aplicabilitatea în cazul proiectului Aquapark Grigorescu

În cadrul scenariului de concesionare analizat (Scenariul 1 – Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului), concesionarul va suporta în întregime:

- Risc de cerere: estimările financiare pornesc de la trei scenarii (optimist, mediu, pesimist), dar în fiecare dintre ele, succesul financiar depinde de capacitatea operatorului de a atrage vizitatori și de a menține gradul de ocupare;
- Risc de venit: toate veniturile provin din relația directă cu utilizatorii – bilete de intrare (indoor/outdoor), abonamente, servicii F&B, chirii comerciale, evenimente tematice etc. Nu există alocări bugetare din partea UAT pentru susținerea activității;
- Risc operațional: concesionarul este responsabil de întreținerea infrastructurii, costurile cu utilitățile, personalul, echipamentele, asigurările și campaniile de promovare;
- Risc reputațional și de imagine: operatorul suportă consecințele unei eventuale scăderi a satisfacției utilizatorilor sau a unei comunicări deficitare cu publicul;
- Risc investițional: deși clădirile sunt realizate de UAT, concesionarul va contribui la dotări, adaptări funcționale și reparații curente, în conformitate cu standardele asumate prin caietul de sarcini.

Mai mult, estimările financiare (prezentate în capitolul X) demonstrează că:

- concesionarul își poate recupera investiția și genera profit doar dacă performează operațional;
- în scenariul pesimist, deși veniturile sunt reduse cu 45% față de optim, proiectul rămâne viabil;
- UAT nu acordă subvenții, compensații sau garanții financiare pentru cheltuielile de operare.

Aceste aspecte confirmă transferul unui risc real și substanțial, respectând cerințele de non-garanție financiară și dependență de piață, impuse de legislație.

c) Aspecte suplimentare de validare

Transferul riscului este dublat de:

- obligația contractuală de asigurare a infrastructurii împotriva riscurilor standard și a celor de exploatare;

- asumarea unui set clar de indicatori de performanță, cu penalizări în caz de nerespectare;
- interzicerea expresă a solicitării de compensații financiare din partea concesionarului, cu excepția unor cazuri de forță majoră sau modificări legislative fundamentale.

În plus, contractul va prevedea un sistem de monitorizare permanentă, astfel încât UAT să-și poată exercita responsabilitatea de supraveghere a respectării interesului public, fără a afecta independența economică a operatorului.

d) Concluzii privind transferabilitatea riscului

Toate elementele analizate indică faptul că, în cadrul acestui proiect:

- riscul de operare este transferat în mod efectiv și semnificativ către concesionar;
- structura veniturilor și a costurilor reflectă dependența totală de piață;
- UAT nu intervine financiar sau operațional în susținerea operatorului;
- există mecanisme contractuale clare pentru garantarea calității și protejarea interesului public.

Prin urmare, proiectul îndeplinește condițiile legale, economice și contractuale pentru a fi clasificat drept concesiune de lucrări și servicii, cu un risc de operare real și transferat integral concesionarului.

11.5 Măsuri de atenuare a riscurilor

Pentru a asigura o operare eficientă, sustenabilă și conformă cu obiectivele de interes public ale municipiului Cluj-Napoca, contractul de concesiune de lucrări și servicii va include un set de măsuri clare, proactive și echilibrate de atenuare a riscurilor transferate către operatorul privat. Aceste măsuri sunt concepute pentru a preveni derapajele operaționale, a asigura calitatea serviciilor și a proteja patrimoniul public.

a) Clauze contractuale de performanță

Contractul de concesiune de lucrări și servicii va stabili:

- Indicatori minimi de performanță (număr de vizitatori, ore de funcționare, timpi de răspuns în caz de avarie etc.);
- Standardele minime de calitate ale serviciilor (curățenie, apă potabilă, funcționare echipamente, personal calificat);
- Obligația menținerii facilităților într-o stare tehnică corespunzătoare (inclusiv termene de remediere și intervenție);
- Program minim anual de funcționare (număr minim de zile, ore și activități deschise publicului).

Încălcarea acestor clauze poate atrage de la penalități financiare, calculate procentual din valoarea redevenței, până rezilierea contractului.

b) Monitorizare și control din partea autorității publice

Municipiul Cluj-Napoca va avea un rol activ de supraveghere, prin:

- desemnarea unui responsabil contractual din partea UAT;
- instituirea unui mecanism de raportare periodică (trimestrială/anuală) privind activitatea operatorului;

- obligația operatorului de a permite inspecții neanunțate privind starea clădirilor, a instalațiilor și serviciile oferite;
- realizarea unui audit anual privind calitatea serviciilor și respectarea obligațiilor contractuale.

c) Asigurări obligatorii

Pentru a acoperi riscurile neprevăzute, contractul va include, în sarcina concesionarului:

- Asigurare de răspundere civilă generală (pentru daune materiale sau vătămări corporale suferite de clienți);
- Asigurare pentru pierderi de venituri în caz de forță majoră;
- Asigurare tehnică pentru echipamentele și instalațiile utilizate;
- Asigurarea infrastructurii;
- Obligația de a prezenta anual polițele și dovezile de plată actualizate.

d) Clauze privind adaptabilitatea și reziliența economică

Pentru asigurarea unei funcționări sustenabile a serviciului concesionat în condiții de volatilitate economică, socială sau legislativă, se propune includerea în contractul de concesiune de lucrări și servicii a unui set de clauze de adaptabilitate și reziliență economică, menite să permită menținerea echilibrului contractual pe termen lung, fără a afecta calitatea serviciului sau interesul public.

1. Mecanisme contractuale propuse:

- Clauza de reechilibrare contractuală: Se va permite reechilibrarea termenilor contractuali în situații excepționale de natură legislativă, fiscală sau sanitară (ex. pandemii, modificări privind normele de mediu sau siguranță sanitară), în măsura în care acestea generează un impact economic negativ direct, cuantificabil, asupra veniturilor sau cheltuielilor concesionarului.
- Clauza de moratoriu asupra redevenței: În cazuri de forță majoră, concesionarul poate solicita suspendarea temporară a plății redevenței, pe o perioadă determinată, cu obligația depunerii unui plan de redresare operațională și financiară. Reluarea plății se va face eșalonat, conform unui grafic stabilit de comun acord.

2. Criterii de aplicare:

- Documentație justificativă obligatorie: analiza impactului, buget rectificat, prognoză actualizată de venituri și cheltuieli, opinie independentă (expert financiar sau auditor).
- Decizia de aprobare a mecanismului va aparține autorității contractante, care va putea condiționa aplicarea clauzei de implementarea unor măsuri corective sau compensatorii.
- Mecanismele sunt limitate ca durată și aplicabile exclusiv pe perioada menținerii cauzelor generatoare.

e) Stimulente pentru menținerea performanței ridicate

Pentru încurajarea unei operări performante și a dezvoltării durabile a serviciului public de agrement, contractul de concesiune de lucrări și servicii va include un sistem de stimulente care corelează nivelul redevenței variabile cu cifra de afaceri realizată anual din activitatea desfășurată în perimetrul obiectivului concesionat. Scopul acestui mecanism este de a recompensa creșterea eficienței economice printr-o abordare proporțională și transparentă, care nu afectează obligațiile minime ale concesionarului și nu implică tratamente preferențiale.

1. Mecanismul de stimulare financiară

Concesionarul va datora redevență variabilă în funcție de cifra anuală de afaceri (fără TVA), după cum urmează:

Tranză din cifra de afaceri anuală	Cota de redevență aplicabilă
Până la 87.000.000 lei	3,00%
Pentru suma care depășește 87.000.000 lei	2,00%

Cifra de afaceri este definită ca totalul veniturilor anuale brute obținute exclusiv din activitățile comerciale desfășurate în baza obiectului concesiunii (bilete de acces, abonamente, servicii de închiriere, evenimente, food & beverage, activități complementare autorizate).

Condiții de aplicare:

- Cifra de afaceri se determină anual pe baza situațiilor financiare depuse de concesionar și certificate de un auditor independent;
- Cota redusă se aplică doar tranșei care depășește pragul stabilit, fără efect retroactiv asupra tranșei inferioare;
- Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a verifica și ajusta în caz de raportare incorectă sau incompletă.

2. Beneficii de imagine și recunoaștere publică

Pentru anii în care cifra de afaceri anuală depășește pragul de 87.000.000 lei și obligațiile contractuale sunt integral respectate, autoritatea contractantă poate acorda următoarele forme de recunoaștere instituțională, fără caracter exclusiv și fără implicații financiare:

- emiterea unei scrisori oficiale de apreciere transmisă operatorului, care poate fi utilizată în comunicările proprii;
- includerea numelui operatorului și a obiectivului în raportul anual privind performanța serviciilor publice de interes local;
- menționarea în materiale de promovare sau informări publice privind bune practici în administrarea infrastructurii de agrement și turism urban.

Aceste forme de recunoaștere sunt acordate doar dacă operatorul nu înregistrează penalități, litigii sau abateri contractuale pe durata anului evaluat și nu pot fi invocate în scopul obținerii de avantaje comerciale sau procedurale în alte relații contractuale.

3. Exemplu de aplicare

Pentru o cifră de afaceri anuală de 86.739.085 lei (valoare estimată în scenariul mediu), se aplică o redevență unitară de 3%, rezultând o redevență totală de aproximativ 2.602.172 lei.

Dacă, în oricare dintre anii contractuali, cifra de afaceri ar depăși 87.000.000 lei, cota de 2% s-ar aplica doar asupra sumei care depășește acest prag, menținând o relație echitabilă între efortul operatorului și venitul public generat.

În vederea menținerii echilibrului economic al contractului de concesiune de lucrări și servicii pe durata derulării acestuia, se impune stabilirea unor mecanisme clare de actualizare a redevenței și a valorilor de referință, în corelație cu evoluția inflației și a indicatorilor economici relevanți.

Astfel:

- Redevența stabilită inițial se va actualiza periodic la un interval de 3 ani, fie prin:
  - decizia unei comisii interne desemnate de autoritatea contractantă, cu expertiză în domeniul economic, sau
  - prin raport de evaluare elaborat de un evaluator autorizat, în conformitate cu standardele ANEVAR și prevederile legale aplicabile;

- Metoda de actualizare propusă este indexarea valorii redevenței în funcție de rata inflației anuale comunicată oficial de Institutul Național de Statistică (INS), utilizând indicele prețurilor de consum pentru perioada de referință.
- Se vor actualiza pragurile valorice relevante din documentația de atribuire, în funcție de același indice al inflației.

f) Clauze de penalizare și reziliere
În cazul în care operatorul:
- nu îndeplinește indicatorii minimi contractuali,
- refuză inspecții sau nu răspunde la solicitări ale autorității contractante,
- înregistrează incidente grave sau repetate legate de sănătatea și siguranța clienților,

... se pot aplica:
- penalități financiare progresive;
- executarea garanției de bună execuție;
- rezilierea unilaterală a contractului, cu interzicerea participării la licitații viitoare pentru o perioadă determinată.

Structura contractuală a concesiunii de lucrări și servicii va include un cadru clar, transparent și echitabil de atenuare a riscurilor, cu:
- protecție fermă a interesului public;
- libertate de operare responsabilă pentru concesionar;
- instrumente de intervenție și corecție în caz de abateri;
- mecanisme de stimulare a performanței și inovării.

Astfel, riscurile transferate devin controlabile, iar parteneriatul între UAT și concesionarul privat poate funcționa în mod sustenabil și echilibrat, cu garanții reciproce și angajamente solide.

11.6 Concluzii

Transferul riscului de operare către un concesionar privat este nu doar justificat din punct de vedere legal și economic, ci și esențial pentru sustenabilitatea proiectului, pentru:

- asigurarea unui nivel ridicat al serviciilor prestate;
- stimularea inovării și eficienței economice;
- degrevarea bugetului public de sarcini financiare recurente;
- protejarea interesului comunității locale.

Această formulă permite menținerea controlului strategic al autorității locale asupra destinației și funcțiunii obiectivului, fără a-și asuma însă riscuri comerciale directe.

XII. REZULTATELE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE A DECIZIEI DE CONCESIONARE

Studiul de fundamentare aferent proiectului "Complex de Agrement Aquapark Ştrand Grigorescu" a fost elaborat în scopul identificării celei mai eficiente, sustenabile şi fezabile modalităţi de realizare şi operare a investiţiei propuse. În cadrul procesului de analiză, au fost luate în considerare aspecte economice, financiare, instituţionale şi sociale, având la bază legislaţia aplicabilă în domeniul concesiunilor de servicii (Legea nr. 100/2016, H.G. nr. 867/2016).

Obiectivul principal al studiului

Obiectivul principal al studiului a fost acela de a determina forma instituţională optimă prin care autoritatea publică locală (U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca) poate facilita realizarea şi exploatarea unei infrastructuri turistice majore, cu impact pozitiv asupra calităţii vieţii, sănătăţii publice, atractivităţii economice şi imaginii oraşului.

Proiectul presupune o investiţie semnificativă, estimată la peste 325 milioane lei (fără TVA), într-un complex cu funcţionalităţi multiple: agrement indoor şi outdoor, zone de wellness şi SPA, zone de alimentaţie publică, spaţii comerciale şi pentru evenimente, parcări şi facilităţi de mobilitate urbană.

Scenariile analizate

Au fost analizate patru scenarii instituţionale, fiecare cu implicaţii diferite asupra bugetului local, a gradului de control şi a asumării riscurilor:

- S1: Concesionarea terenului cu destinaţie unica, cu realizarea şi operarea investiţiei de către un investitor privat;
- S2: Realizarea şi operarea integrală de către U.A.T.;
- S3.1: Realizarea de către U.A.T. şi delegarea operării către un operator propriu;
- S3.2: Realizarea de către U.A.T. şi delegarea operării prin licitaţie publică unui operator privat.

Rezultatele analizei economice şi financiare

Analiza economică a demonstrat viabilitatea socială a proiectului în toate scenariile, beneficiile estimate depăşind 98 milioane lei/an (incluzând venituri financiare ajustate economic şi beneficii intangibile). Rata internă de rentabilitate economică a fost calculată la 20,64%, iar raportul beneficiu/cost (BCR) este de 2,01, indicând o valoare adăugată netă substanţială pentru societate.

Pe plan financiar, scenariul S1 se evidenţiază ca fiind singurul care asigură:

- Zero presiune bugetară asupra U.A.T., investiţia fiind realizată integral de operatorul privat;
- Venituri constante la bugetul local prin redevenţa calculată la 4% din valoarea terenului, echivalentă cu aproximativ 3 milioane lei/an;
- Transferul integral al riscurilor investiţionale şi operaţionale către concesionar;
- Recuperarea imediată a investiţiei sociale, în mai puţin de un an, din perspectiva U.A.T.

Prin contrast, scenariile S2, S3.1 şi S3.2 presupun:

- Efort bugetar considerabil pentru U.A.T. (investiţie de peste 325 mil. lei);

- Expunere la riscuri operaționale, financiare și manageriale;
- Durate mari de recuperare (peste 21 de ani);
- Complexitate instituțională ridicată și necesitatea dezvoltării de competențe interne.

Justificarea concesionării de lucrări și servicii ca opțiune optimă
Din perspectiva autorității publice, concesiunea de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului (S1):

- Permite valorificarea unui activ public (teren) fără pierderea proprietății;
- Nu generează sarcini fiscale sau administrative pentru U.A.T.;
- Asigură venituri sigure și predictibile la bugetul local;
- Permite stabilirea unor condiții contractuale clare privind calitatea serviciilor, accesibilitatea socială și durabilitatea investiției;
- Este ușor de implementat juridic și operațional, având un cadru legislativ dedicat și bine reglementat.

Rezultatul final al studiului este clar:

Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului cu destinație exclusivă pentru realizarea și operarea Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu de către un investitor privat constituie cea mai eficientă, sigură și sustenabilă opțiune pentru autoritatea publică.

Această decizie este fundamentată pe analiza economică, financiară, instituțională și socială prezentată în cadrul studiului și asigură o valorificare echilibrată a interesului public în raport cu potențialul privat de investiție și operare.

Gradul de rentabilitate și rata de profitabilitate
Analiza rentabilității și a profitabilității proiectului de operare a Aquapark-ului Ștrand Grigorescu este esențială pentru înțelegerea atractivității economice a concesiunii de lucrări și servicii, a riscurilor transferate și a logicii financiare care susține implicarea unui operator privat într-un parteneriat public-privat.
Evaluările financiare au fost realizate pe baza **scenariului mediu** de operare, considerat cel mai realist și echilibrat dintre cele trei modelate. Acest scenariu are la bază:

- o estimare moderată a numărului de utilizatori;
- prețuri de acces și servicii conforme cu piața locală;
- o structură de cheltuieli adaptată sezonalității și specificului serviciilor oferite.

a) Gradul de rentabilitate
Gradul de rentabilitate exprimă raportul dintre profitul net anual și capitalul investit de operatorul privat pentru implementarea și derularea serviciilor concesionate.
Pe baza proiecțiilor financiare incluse în Anexă, scenariul mediu indică următoarele:

- Profit net mediu anual estimat: 55.034.060,69 RON
- Capital investit (CAPEX inițial + fonduri de rulaj și rezervă): 325.951.195,53 RON

Gradul de rentabilitate (ROI)=Profitnetmediuanual/Capitalinvestit
55.034.060,69/ 325.951.195,53 =16,88%
Rezultat: 16,88% anual, ceea ce indică o capacitate solidă de generare de profit în raport cu investiția.
Acest nivel este atractiv pentru operatorii economici privați, în special în contextul unei concesiuni pe termen lung, cu amortizare etapizată și risc relativ controlabil după faza inițială.

b) Rata de profitabilitate
Rata de profitabilitate indică ponderea profitului în cifra de afaceri generată, reflectând eficiența operațională a activității desfășurate.
Pentru scenariul mediu, se înregistrează următorii parametri:

- Cifră de afaceri medie anuală: 86.739.085,01RON
- Profit net mediu anual: 55.034.060,69

Rata de profitabilitate=Profitnet/Cifradeafaceri≈55.034.060,69/86.739.085,01=63,45%

Rezultat: 63,45%, un nivel excelent pentru un proiect de servicii recreative și wellness, situat într-un oraș cu potențial ridicat de cerere și accesibilitate urbană.

c) Interpretare și relevanță
Aceste rezultate indică un proiect financiar sănătos, care poate susține:

- acoperirea costurilor de operare și mentenanță la standarde ridicate;
- rambursarea investiției inițiale într-un interval rezonabil de timp (10–15 ani);
- generarea unui flux constant de profit pe termen lung, ceea ce justifică interesul pieței și implicarea capitalului privat.

Totodată, nivelul ridicat de profitabilitate permite aplicarea unei redevențe semnificative în beneficiul autorității contractante, fără a compromite viabilitatea economică a proiectului pentru concesionar.

Gradul de rentabilitate estimat la aproximativ 16,88% și rata de profitabilitate de peste 35% reflectă un potențial financiar solid al proiectului, oferind garanții pentru recuperarea investiției și obținerea unui randament sustenabil. Acești indicatori sprijină decizia de concesionare de lucrări și servicii, întrucât demonstrează că proiectul este suficient de atractiv pentru mediul privat, fără a fi nevoie de sprijin financiar din partea autorității publice.

XIII. DATELE NECESARE STABILIRII CONCESIUNII

În conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016 și ale H.G. nr. 867/2016, această secțiune oferă toate elementele tehnico-juridice și financiare necesare inițierii procedurii de atribuire a contractului de concesiune de lucrări și servicii pentru realizarea, operarea și întreținerea Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu.

13.1 Stabilirea valorii estimate a concesiunii

Stabilirea valorii estimate a concesiunii de lucrări și servicii constituie un element esențial pentru fundamentarea și inițierea procedurii de atribuire, în conformitate cu art. 15 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de servicii și cu HG nr. 867/2016. Această valoare reflectă veniturile totale brute pe care autoritatea contractantă estimează că le va obține concesionarul din exploatarea serviciului, pe întreaga durată a contractului, exclusiv din relația cu utilizatorii finali.

a) Metodologia de calcul
Pentru stabilirea valorii estimate, s-au avut în vedere următoarele:

- Modelul financiar elaborat pentru scenariul mediu – considerat scenariul de referință realist, echilibrat între conservatorism și optimism operațional;
- Durata totală a concesiunii de lucrări și servicii: 49 ani;
- Veniturile anuale preconizate din activitatea curentă de operare, inclusiv:
  - încasările din bilete de acces, abonamente și închirieri sezoniere;
  - veniturile din servicii wellness, activități recreative și alimentație publică;
  - venituri din chirii comerciale și evenimente tematice;
- Excluderea oricăror subvenții sau contribuții financiare din partea autorității contractante;
- O rată de actualizare aplicată în scopul comparabilității valorii veniturilor în timp.

b) Rezultatul estimării
Pe baza proiecțiilor financiare modelate în scenariul mediu, valoarea totală brută a veniturilor ce pot fi realizate de concesionar pe durata celor 49 ani se situează la un nivel estimat de:

4.250.215.165,69 lei fără TVA

Această estimare include doar veniturile directe ale concesionarului provenite din exploatarea serviciilor publice aferente Aquapark-ului și nu reflectă profiturile nete sau rezultatele financiare finale ale operatorului, ci doar valoarea cumulată a fluxurilor de numerar brute generate în relația directă cu utilizatorii.

c) Relevanța valorii estimate
Determinarea acestei valori are un rol esențial în:

- Alegerea tipului de procedură – în acest caz, justifică aplicarea unei proceduri competitive cu negociere, conform art. 55 din Legea nr. 100/2016;
- Stabilirea corectă a pragurilor financiare pentru garanțiile de participare și de bună execuție;

- Definirea parametrilor economici ai contractului, inclusiv:
  - nivelul și formula redevenței (fixă și variabilă),
  - termenii de echilibrare financiară,
  - calendarul de investiții sau modernizări ulterioare;
- Estimarea impactului bugetar pozitiv pentru UAT Cluj-Napoca, în contextul în care redevența variabilă stabilită la 3% din cifra de afaceri ar putea genera încasări de ordinul a 127.506.454,97 lei pe durata întregii concesiuni de lucrări și servicii.

Valoarea estimată a concesiunii de lucrări și servicii, în conformitate cu scenariul mediu de operare, este de 4.250.215.165,69 lei fără TVA pentru întreaga durată contractuală de 49 ani. Aceasta reflectă o dimensiune economică majoră a contractului și oferă un fundament solid pentru inițierea unei proceduri de concesiune de lucrări și servicii în condiții de transparență, concurență și responsabilitate contractuală.

13.2 Procedura recomandata de urmat

Implementarea proiectului „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu" se recomandă a fi realizată prin procedura de concesiune de lucrări și servicii, în baza Legii nr. 100/2016, și nu prin achiziție publică simplă conform Legii nr. 98/2016, pentru următoarele motive fundamentale:

1. Scopul și natura proiectului

- Legea nr. 100/2016 reglementează explicit atribuirea contractelor prin care:
  - concesionarul (operator privat) realizează pe propriul risc construcția și operarea unui bun sau serviciu public;
  - remunerația concesionarului se bazează în principal pe veniturile obținute direct de la utilizatori, cum este cazul prezentului aquapark.
- Legea nr. 98/2016 se referă la contracte prin care autoritatea publică plătește direct operatorul privat pentru lucrări sau servicii executate conform specificațiilor autorității. Aceasta nu se aplică direct proiectelor bazate pe exploatarea comercială și transferul riscului de cerere către privat.

2. Transferul riscului operațional și comercial

- Prin concesiune (Legea 100/2016), riscul operațional și comercial (cerere, venituri, costuri) este transferat integral către concesionar, ceea ce este perfect aliniat cu obiectivele de sustenabilitate financiară și risc minim ale UAT Cluj-Napoca.
- În achiziția publică (Legea 98/2016), riscurile de exploatare și performanță rămân, în general, în sarcina autorității publice, ceea ce contravine obiectivului acestui proiect.

3. Structura financiară și sursele de venit

- Concesiunea presupune că operatorul privat se finanțează în mod direct din veniturile generate de exploatarea bunului sau serviciului, adică din bilete, abonamente și activități conexe specifice aquaparkului.
- Legea nr. 98/2016 presupune plăți directe și periodice din partea autorității contractante către operator, ceea ce nu este cazul proiectului analizat (care se autofinanțează prin exploatare comercială proprie).

4. Flexibilitatea în stabilirea redevențelor și obligațiilor concesionarului

- Legea nr. 100/2016 permite stabilirea clară și transparentă a unor redevențe fixe și variabile, a unor obligații clare de investiții și performanță, adaptate specificului unui aquapark.
- Legea nr. 98/2016 nu permite o structură similară, fiind axată pe plata directă din bugetul autorității și nu pe redevențe sau exploatare comercială proprie.

5. Durata contractuală adecvată naturii investiției
   - Contractele de concesiune de lucrari și servicii (Legea 100/2016) permit o durată lungă, necesară amortizării investițiilor private majore și stabilizării financiare pe termen lung.
   - Contractele pe Legea nr. 98/2016 sunt de obicei limitate în timp, fiind destinate lucrărilor și serviciilor punctuale și nu investițiilor integrate, complexe și cu durată lungă de amortizare.
6. Claritate și securitate juridică
   - Procedura de concesiune de lucrări și servicii oferă o claritate juridică superioară atât pentru autoritatea publică, cât și pentru concesionar, întrucât există practici consacrate în gestionarea concesiunilor similare (complexe turistice, parcuri acvatice, infrastructuri de agrement).
   - Achizițiile publice conform Legii nr. 98/2016 pot genera interpretări și incertitudini juridice în cazul proiectelor complexe cu autofinanțare comercială.
7. Alinierea cu bunele practici naționale și internaționale
   - Proiecte similare (aqua parcuri, centre turistice integrate) sunt implementate în România și UE în mod obișnuit prin concesiuni de lucrări și servicii, tocmai datorită capacității acestor contracte de a asigura riscul operațional și responsabilitatea totală a operatorului.

Prin urmare, Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii este cadrul legal optim pentru atribuirea și implementarea proiectului „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu", deoarece:

- asigură transferul riscurilor de cerere și operare către operator;
- permite structura financiară bazată exclusiv pe veniturile din exploatare;
- este adaptată perfect proiectelor comerciale, turistice și de agrement;
- protejează interesul public și bugetul local.

Având în vedere complexitatea, caracterul inovator și responsabilitatea semnificativă asociată operării Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu, precum și în conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, se recomandă ca studiul de fundamentare să păstreze deschise două opțiuni procedurale posibile:

1. Licitație deschisă

Această procedură este recomandată în situația în care autoritatea contractantă poate defini cu claritate cerințele și specificațiile tehnice, economice și juridice aferente serviciilor concesionate. Licitația deschisă presupune participarea nelimitată a operatorilor economici interesați și permite o evaluare transparentă și competitivă a ofertelor depuse.

Avantaje:

- acces larg pentru operatorii economici;
- transparență procedurală maximă;

- durată de derulare relativ predictibilă;
- potrivită în cazul în care documentația este bine fundamentată și completă.

Limitări:

- rigiditate în adaptarea ofertelor la nevoi specifice;
- imposibilitatea dialogului pe parcursul procedurii.

2. Dialog competitiv

În cazul în care proiectul presupune un grad de complexitate ridicat sau incertitudini privind soluțiile tehnico-economice, se poate recurge la dialog competitiv, conform art. 55 din Legea nr. 100/2016. Această procedură permite autorității contractante să intre în dialog structurat cu ofertanții preselectați, pentru a identifica împreună cea mai adecvată soluție.

Justificarea utilizării dialogului competitiv în contextul proiectului:

- mixul funcțional complex al investiției (piscine interioare/exterioare, wellness, restaurante, zone comerciale, sisteme IT);
- asumarea de către operator a unor riscuri semnificative (financiare, operaționale, reputaționale);
- dorința autorității de a selecta soluția cea mai performantă, nu doar cea mai ieftină;
- necesitatea adaptării ofertei la cerințele specifice ale UAT Cluj-Napoca.

Avantaje:

- permite personalizarea soluțiilor prin dialog direct cu ofertanții;
- stimulează inovația și calitatea serviciilor;
- oferă flexibilitate contractuală și posibilitatea de negociere a redevenței și altor condiții economice;
- potrivit pentru proiecte în care nu pot fi definite complet cerințele de la început.

Etapele procedurale:

1. Publicarea anunțului de concesiune de lucrări și servicii în SEAP și JOUE;
2. Depunerea cererilor de participare și selecția ofertanților calificați;
3. Transmiterea documentației de atribuire;
4. Derularea etapei de ofertare (cu sau fără dialog, în funcție de procedura aleasă);
5. Evaluarea ofertelor finale pe baza criteriilor stabilite;
6. Atribuirea contractului și semnarea acestuia cu operatorul câștigător;
7. Monitorizarea contractuală pe întreaga durată a concesiunii de lucrări și servicii.

Studiul de fundamentare recomandă menținerea ambelor opțiuni deschise – licitație deschisă și dialog competitiv, urmând ca alegerea finală a procedurii să fie realizată la momentul elaborării documentației de atribuire, în funcție de nivelul de detaliere al cerințelor, de gradul de interes manifestat de piață și de complexitatea serviciilor propuse spre concesionare.

Criterii recomandate de atribuire

În cadrul documentației de atribuire, se propune utilizarea redevenței anuale drept criteriu principal de calificare, coroborat cu un set de cerințe minime de calitate și performanță operațională:

- componenta tehnică: planul de operare, experiența operatorului, servicii suplimentare propuse, măsuri de sustenabilitate;

- componenta financiară: nivelul redevenței fixe (teren) și al redevenței variabile (procent din cifra de afaceri). Nivelurile minime ale redevenței fixe anuale (echivalent cu 4% din valoarea de piață a terenului) și ale redevenței variabile (minimum 3% din cifra de afaceri) constituie criterii de calificare obligatorii. Punctajul aferent componentei financiare se acordă doar pentru ofertele care propun valori superioare acestor praguri minime.

Factorii de evaluare și procentele privind criteriile de atribuire vor fi stabilite în etapa elaborării fișei de date a achiziției și a caietului de sarcini.
În lumina caracteristicilor proiectului, a valorii concesiunii de lucrări și servicii și a riscurilor transferate operatorului privat, procedura competitivă cu negociere reprezintă cea mai potrivită formă de atribuire. Aceasta oferă flexibilitate, transparență și eficiență, permițând autorității contractante să selecteze un operator care să asigure calitate, performanță și adaptabilitate pe întreaga durată a concesiunii de lucrări și servicii.

Modalitatea propusă privind constituirea comisiei de concesiune de lucrări și servicii

În conformitate cu prevederile art. 80 și următoarele din normele metodologice aprobate H.G. nr. 867/2016, procedura de atribuire a contractului de concesiune va fi realizată de către o comisie de evaluare desemnată de autoritatea contractantă, prin act administrativ emis de conducătorul instituției.

Consultantul propune ca această comisie să fie constituită din cel puțin 5 membri, desemnați pe baza competențelor profesionale, din următoarele domenii esențiale pentru buna desfășurare a procedurii:

- Jurist – cu experiență în drept administrativ și/sau achiziții publice, care va analiza conformitatea procedurii și a ofertelor cu legislația aplicabilă;
- Economist/financiar – care va evalua ofertele din perspectiva sustenabilității financiare și a capacității economice a ofertanților;
- Specialist tehnic – inginer sau arhitect, care va analiza cerințele tehnice ale proiectului și documentația aferentă;
- Reprezentant al compartimentului de achiziții publice/concesiuni – responsabil cu supravegherea procedurală și întocmirea documentelor standardizate;
- Reprezentant al compartimentului de administrare patrimoniu/local – pentru a asigura coerența între contractul de concesiune și interesul public privind utilizarea și conservarea bunului concesionat.

Comisia poate fi completată, la nevoie, cu membri supleanți sau experți externi specializați (în domenii precum mediu, urbanism, turism, fiscalitate), în funcție de complexitatea ofertelor sau de nevoile punctuale apărute pe parcursul evaluării.

Pe întreaga durată a procedurii, membrii comisiei vor respecta prevederile privind conflictul de interese, astfel cum sunt reglementate de Legea nr. 98/2016 și de H.G. nr. 867/2016. Comisia va întocmi și păstra toate documentele aferente evaluării: proces-verbal de deschidere a ofertelor, rapoarte de evaluare tehnică și financiară, solicitări de clarificări, precum și Raportul final al procedurii, care va sta la baza deciziei de atribuire a contractului.

Conform bunelor practici, se recomandă instruirea prealabilă a membrilor comisiei cu privire la particularitățile proiectului și ale procedurii de concesiune de lucrări și servicii, în vederea asigurării unui proces transparent, coerent și eficient.

13.3 Durata recomandata a concesiunii de lucrări și servicii

Stabilirea duratei concesiunii de lucrări și servicii la 49 de ani este rezultatul unei analize riguroase care ia în calcul natura investiției, structura costurilor, ritmul de recuperare a investiției de către operatorul privat și nevoia de echilibru contractual între părți. Durata trebuie să fie suficientă pentru a permite concesionarului să-și acopere toate costurile și să obțină un randament rezonabil, fără a afecta interesul public.

1. Criterii tehnice – durata ciclului de viață al investiției

Investiția în Aquapark-ul Ștrand Grigorescu implică:

- echipamente de complexitate ridicată (sisteme de tratare a apei, pompe de recirculare, instalații de climatizare și wellness);
- clădiri de mari dimensiuni, proiectate pentru funcționare permanentă;
- rețele interioare de utilități, amenajări exterioare, zone verzi și facilități sezoniere.

Potrivit documentației tehnico-economice și normativelor de proiectare, durata medie de viață a acestor tipuri de investiții este de minim 40–50 ani, cu condiția realizării unei mentenanțe constante. În acest interval, tehnologiile pot fi modernizate sau înlocuite parțial, fără demolarea obiectivului.

Așadar, durata de 49 ani este corelată direct cu durata de viață funcțională estimată a investiției. Stabilirea unei durate mai mici ar compromite echilibrul financiar și ar limita angajamentul pe termen lung al operatorului.

2. Justificarea financiară – perioada de recuperare a investiției și rentabilitatea

Conform analizelor financiare incluse în acest studiu (vezi Anexa: „Analiza comparativă scenarii"), în toate cele trei scenarii (optimist, mediu și pesimist), recuperarea investiției de către operator are loc într-un orizont de 10–18 ani, în funcție de:

- volumul de clienți anual,
- sezonul de operare,
- capacitatea de monetizare a serviciilor auxiliare (F&B, wellness, închirieri etc.).

Un operator privat va trebui să își asume următoarele cheltuieli pe termen lung:

- costuri operaționale anuale de peste 30 milioane lei (salarii, utilități, întreținere, promovare);
- investiții inițiale și ulterioare în echipamente, mobilier, sisteme digitale;
- fonduri anuale pentru reparații și modernizare.

Pentru a oferi o atractivitate financiară reală și a încuraja participarea unor operatori competitivi, durata contractului trebuie să asigure:

- un orizont de profitabilitate pe termen mediu și lung, în care operatorul poate planifica, implementa și adapta serviciile în funcție de piață;
- un cadru stabil pentru contractarea de finanțări bancare sau parteneriate (leasing echipamente, linii de credit, joint venture);

- un mecanism de reinvestire în infrastructura existentă, fără presiune excesivă pe marjele de profit.

O concesiune de numai 20–25 de ani, cum s-a propus în alte proiecte similare, ar reduce semnificativ interesul pieței și ar duce la o ofertă mai slabă, fie prin lipsa competiției, fie prin supraestimarea redevenței de către ofertanți, pentru a compensa perioada redusă de amortizare.

3. Alinierea la bune practici internaționale

La nivel european, în proiecte publice similare (centre de agrement, parcuri acvatice, centre balneare), durata concesiunii este frecvent cuprinsă între:

- 30–50 ani, în cazul investițiilor în infrastructură de mari dimensiuni;
- chiar 60 de ani pentru proiecte integrate, în care operatorul contribuie inclusiv la dezvoltarea fazelor ulterioare.

Exemple relevante:

- Aquapark-ul Palatinus (Ungaria) – concesiune pe 40 ani;
- Therme București (model privat) – recuperarea investiției estimată la 17–20 ani;
- Proiecte balneare din Polonia și Slovacia – concesiuni între 35–50 ani.

Durata de 49 ani propusă în prezentul studiu este adecvată atât prin prisma caracterului investiției, cât și a pieței țintă, asigurând un grad de încredere ridicat pentru potențialii operatori și premisele unei operări sustenabile.

4. Asigurarea unui echilibru contractual pe termen lung

Durata concesiunii de lucrări și servicii trebuie să reflecte un echilibru real între:

- rentabilitatea proiectului pentru operatorul privat;
- interesul public pentru servicii de calitate, continue, fără costuri bugetare;
- controlul autorității publice asupra respectării obligațiilor contractuale.

O perioadă prea scurtă limitează eficiența economică, iar una excesiv de lungă poate reduce capacitatea UAT de adaptare la noi politici publice. De aceea, alegerea termenului de 49 ani vine cu:

- mecanisme de control (revizuiri periodice, audituri, indicatori de performanță);
- posibilitatea renegocierii, conform legislației în vigoare;
- clauze de ajustare sau chiar de reziliere în cazuri excepționale.

Durata propusă de 49 ani pentru concesiunea de lucrări și servicii de operare ale Aquapark-ului Ștrand Grigorescu este:

- fundamentată tehnic – raportată la durata de viață a investiției;
- justificată financiar – oferind un interval rezonabil de amortizare și profitabilitate;
- aliniată la practica internațională – în acord cu proiecte de dimensiuni și complexitate comparabilă;
- flexibilă și echitabilă contractual – cu mecanisme de control și adaptabilitate.

Această perioadă oferă operatorului stabilitate economică, iar autorității publice – garanții de calitate, performanță și continuitate a serviciilor, într-un cadru care protejează interesul general și valorifică eficient patrimoniul public.

13.4 Valoarea redeventei

Redevența reprezintă contravaloarea plătită de concesionar către autoritatea publică locală pentru dreptul de a exploata serviciile aferente Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu. Structura redevenței are rolul de a asigura echilibrul între maximizarea beneficiilor publice și menținerea atractivității financiare a investiției pentru potențialii operatori economici.

Redevența propusă se compune din două elemente distincte și complementare: o componentă fixă anuală, aferentă utilizării terenului public, și o componentă variabilă, calculată ca procent din cifra de afaceri a operatorului.

a) Redevența fixă – aferentă utilizării terenului public

Conform raportului de evaluare întocmit de PHG Consulting S.R.L., valoarea de piață a terenului de 50.600 mp destinat dezvoltării obiectivului a fost stabilită prin metoda reziduală, în baza prețului unitar de 304 EUR/mp. Rezultă astfel o valoare de piață:

96.038.508 RON (fără TVA)

Pentru stabilirea redevenței fixe anuale s-a aplicat principiul recuperării valorii terenului într-o perioadă rezonabilă, care în mod standard pentru bunuri imobiliare concesionate în scopuri similare este de aproximativ 25 ani. Redevența anuală fixă de 4% permite o recuperare integrală și echitabilă a valorii terenului în durata standard agreată internațional (circa 25 ani), fără a împovăra excesiv concesionarul, asigurând în același timp un venit predictibil și stabil pentru municipiul Cluj-Napoca.

Încă un reper îl constituie Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 17, unde se menționează că limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

Aplicând o cotă anuală de redevență de 4%, considerată echitabilă și sustenabilă în raport cu valoarea activului și utilizarea exclusivă de către concesionar, rezultă:

- **Redevență fixă anuală**:

  96.038.508 RON×4%=3.841.540,32 RON/an

- **Redevență totală fixă pe 49 ani**:

  3.841.540,32 RON/an×49ani=188.235.475,68 RON

Această componentă este garantată, fiind datorată anual indiferent de rezultatele financiare ale concesionarului, și va fi stipulată contractual ca o obligație fermă a operatorului.

În vederea menținerii echilibrului economic al contractului de concesiune de lucrări și servicii pe durata derulării acestuia, se impune stabilirea unor mecanisme clare de actualizare a redevenței și a valorilor de referință, în corelație cu evoluția inflației și a indicatorilor economici relevanți.

Astfel:

- Redevența stabilită inițial se va actualiza periodic la un interval de 3 ani, fie prin:
  - decizia unei comisii interne desemnate de autoritatea contractantă, cu expertiză în domeniul economic, sau
  - prin raport de evaluare elaborat de un evaluator autorizat, în conformitate cu standardele ANEVAR și prevederile legale aplicabile;
- Metoda de actualizare propusă este indexarea valorii redevenței în funcție de rata inflației anuale comunicată oficial de Institutul Național de Statistică (INS), utilizând indicele prețurilor de consum pentru perioada de referință.
- Se vor actualiza pragurile valorice relevante din documentația de atribuire, în funcție de același indice al inflației.

Aceste măsuri vor fi prevăzute expres în documentația de atribuire și în contractul de concesiune de lucrări și servicii, în scopul menținerii echilibrului contractual și al protejării interesului public, prin reflectarea fidelă a valorii reale a activului concesionat pe toată durata concesiunii.

b) Redevența variabilă – procent din cifra de afaceri

Pentru a stimula performanța economică și implicarea activă a concesionarului, se propune o redevență variabilă de 3% din cifra de afaceri anuală realizată.

Redevența variabilă de 3% din cifra de afaceri anuală este fundamentată pe principiul partajării echitabile a beneficiilor generate de activitatea economică desfășurată pe terenul concesionat. Această redevență se justifică economic prin următoarele argumente:

- Această cotă oferă un echilibru între veniturile municipiului și rentabilitatea necesară operatorului privat, fără a descuraja investițiile inițiale mari și riscurile aferente dezvoltării unui aquapark de amploare.
- În modele similare internaționale de concesionare a facilităților recreative publice, redevențele variabile aplicate asupra cifrei de afaceri oscilează uzual între 2% și 5%. O redevență de 3% este considerată optimă pentru a asigura stimularea performanței comerciale a operatorului și totodată o compensare corespunzătoare pentru comunitatea locală.
- Exemple concrete:
  - Parcul acvatic în regim de concesiune din Limoges (Franța): redevență variabilă între 2,5% și 3,5% din cifra de afaceri.
  - Centre recreative concesionate în SUA (exemplu: US Forest Service concesiuni recreative) utilizează o cotă standard în jurul valorii de 3% pentru concesionari.
  - Aquapark Pantelimon (București), utilizat drept reper pentru nivelurile practicate în România, aplică o redevență variabilă din cifra de afaceri în jur de 4%, pentru un proiect cu specific similar, dar condiții diferite privind investiția inițială și structura economică a proiectului.

Cota de 3% asigură un echilibru rezonabil, care nu afectează în mod semnificativ profitabilitatea proiectului, menținând totodată stimulentul operatorului privat de a maximiza eficiența și calitatea serviciilor furnizate.

Conform scenariului mediu de funcționare, pe durata celor 49 de ani de concesiune de lucrări și servicii, cifra de afaceri estimată este de aproximativ 4.250.215.165,69 RON. Aplicând procentul menționat, rezultă:

- **Redevență totală variabilă estimată:**

  4.250.215.165,69 RON×3%= 127.506.454,97 RON

Această sumă este estimativă și poate varia în funcție de performanța operatorului, însă oferă autorității contractante un mecanism dinamic de participare la succesul comercial al proiectului.

c) Redevență totală estimată (fixă + variabilă)

Tip redevență	Calcul	Total (RON)
Fixă (teren)	4% anual × 96.038.508 RON × 49 ani	**188.235.475,68**
Variabilă (3%)	3% din cifra de afaceri totală	**127.506.454,97**
TOTAL		**255.012.909,94 RON**

d) Mecanisme de ajustare

Echilibrarea contractuală reprezintă mecanismul de ajustare periodică a condițiilor economice ale concesiunii de lucrări și servicii, menită să mențină un echilibru just și rezonabil între drepturile și obligațiile părților, reflectând modificările semnificative ale valorii de piață a terenului, evoluția economică generală și performanțele proiectului.

Pentru a menține relevanța economică pe termen lung, se recomandă:

- După primii 25 de ani de concesiune, autoritatea contractantă și concesionarul vor realiza o nouă evaluare oficială a terenului, efectuată de un evaluator autorizat ANEVAR.
- Redevența fixă anuală va fi recalculată prin raportare la noua valoare oficială a terenului, folosind același principiu al recuperării valorii în 25 ani, cu respectarea condițiilor de la procedura de achiziție.
- Clauza de reechilibrare contractuală: Se va permite reechilibrarea termenilor contractuali în situații excepționale de natură legislativă, fiscală sau sanitară (ex. pandemii, modificări privind normele de mediu sau siguranță sanitară), în măsura în care acestea generează un impact economic negativ direct, cuantificabil, asupra veniturilor sau cheltuielilor concesionarului.
- Clauza de moratoriu asupra redevenței: În cazuri de forță majoră, concesionarul poate solicita suspendarea temporară a plății redevenței, pe o perioadă determinată, cu obligația depunerii unui plan de redresare operațională și financiară. Reluarea plății se va face eșalonat, conform unui grafic stabilit de comun acord.

Structura redevenței propuse – fixă de 4% din valoarea terenului și variabilă de 3% din cifra de afaceri – oferă un mecanism echilibrat de valorificare a bunului public, cu venituri sigure și directe pentru bugetul local, dar și cu deschidere spre performanță economică. Această formulă reflectă valoarea reală a activului public și încurajează o exploatare sustenabilă și profesionistă pe termen lung.

XIV. ANALIZĂ PRIVIND IMPLEMENTAREA PROIECTULUI PRIN PARTENERIAT PUBLIC-PRIVAT (PPP)

Conform art. 19 din Ordonanța de Urgență nr. 39/2018 privind parteneriatul public-privat, aprobată prin Legea nr. 7/2024 și Legea nr. 158/2024, prezentul capitol analizează oportunitatea implementării proiectului "Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu" printr-o formă contractuală de tip parteneriat public-privat. Analiza include evaluarea gradului de suportabilitate, distribuirea riscurilor, impactul asupra deficitului și datoriei publice, finanțabilitatea, eficiența economică și soluții tehnice conceptuale minimale.

14.1 Gradul de suportabilitate al proiectului și compararea opțiunilor contractuale alternative

1 Definirea suportabilității în contextul PPP

Conform Ghidului Național pentru Evaluarea Suportabilității (D6), suportabilitatea unui proiect de PPP reprezintă capacitatea Autorității Contractante (AC) de a-și îndeplini obligațiile financiare directe și/sau contingente pe durata întregului contract, inclusiv capacitatea utilizatorilor de a achita tarifele practicate (în cazul aranjamentelor care implică plăți din partea acestora).

Evaluarea suportabilității este o etapă esențială în analiza fezabilității proiectelor de tip PPP și presupune estimarea cheltuielilor aferente plăților viitoare (plăți de disponibilitate, garanții, compensații), comparativ cu sursele disponibile de finanțare (buget local, venituri din operare, contribuții din fonduri externe).

2 Comparația opțiunilor contractuale alternative

În cadrul acestui studiu, au fost analizate mai multe variante de implementare a proiectului:

1. Finanțare integrală din fonduri publice, urmată de operare în regie proprie;
2. Finanțare publică + concesionarea operării (model clasic conform Legii 100/2016);
3. Implementare și operare prin parteneriat public-privat.

▪ Varianta PPP

Această variantă presupune realizarea lucrărilor de construcție și ulterior operarea serviciului de agrement (aquapark) de către o societate de proiect (SPV) controlată de partenerul privat, care își asumă responsabilitatea pentru investiția inițială, operare și întreținere, în schimbul unor plăți de disponibilitate sau combinații de plăți guvernamentale și tarife de utilizare.

Avantaje:

- reducerea presiunii asupra bugetului public în perioada de execuție;
- transferul riscurilor de execuție și operare către partenerul privat;
- posibilitatea de a atrage expertiză privată în managementul aquaparkului.

Provocări:

- necesitatea unor garanții de plată și predictibilitate bugetară pe termen lung;
- complexitate administrativă și juridică crescută.

3 Estimarea gradului de suportabilitate preliminar

În cazul de față, contribuția publică este limitată la punerea la dispoziție a terenului aferent investiției, evaluat la 96.038.508 lei, ceea ce reprezintă 22,76% din valoarea totală a investiției (421.989.703,53 lei, care include costurile estimate pentru realizarea lucrărilor și valoarea terenului conform raportului ANEVAR).

Astfel, din perspectiva suportabilității:

- Nu sunt necesare alocări bugetare suplimentare din partea UAT;
- Nu sunt asumate plăți viitoare din bugetul local;
- UAT nu își asumă obligații financiare directe sau contingente în afara punerii la dispoziție a terenului;
- Veniturile partenerului privat trebuie să provină exclusiv din exploatarea serviciilor și infrastructurii realizate (model user-pays).

În concluzie, proiectul este sustenabil din punct de vedere al suportabilității financiare pentru UAT, contribuția fiind un activ existent, fără impact direct asupra bugetului local și fără generarea de angajamente financiare viitoare.

14.2 Structura de distribuire a riscurilor pentru fiecare opțiune alternativă de implementare a proiectului

Conform art. 21 din OUG nr. 39/2018, studiul de fundamentare trebuie să cuprindă o identificare a categoriilor de riscuri aferente implementării proiectului, cuantificarea acestora și o prezentare a alternativelor de alocare a riscurilor între părțile contractante, în funcție de capacitatea fiecărei părți de a gestiona riscul asumat.

Conform Ghidului Național pentru Evaluarea și Alocarea Riscurilor (D5), analiza riscurilor este un instrument fundamental în fundamentarea unei structuri PPP viabile și echitabile. Un parteneriat sustenabil presupune identificarea tuturor categoriilor de risc, evaluarea impactului și probabilității lor și alocarea acestora către partea care le poate gestiona cel mai eficient, la cel mai mic cost.

În cadrul acestui subcapitol, sunt identificate principalele tipuri de riscuri aferente proiectului „Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu", diferențiate pe etape ale proiectului și propuneri de alocare între partenerul public (Municipiul Cluj-Napoca) și partenerul privat.

2.1 Clasificarea riscurilor

Pentru proiectul analizat, au fost identificate următoarele categorii de risc:

□ Riscuri legate de teren și pregătirea proiectului

UAT suportă în toate variantele riscul de a pune la dispoziție terenul liber de sarcini și corespunzător reglementărilor de urbanism.

→ scor mai mare în regie proprie și concesiune, mai mic în PPP dacă este transferat prin contract de superficie.

□ Riscuri sociale și de mediu

UAT este responsabilă de consultarea publică și procedurile de mediu. În PPP, deși execuția este a privatului, autoritatea rămâne responsabilă juridic pentru acceptabilitatea socială a proiectului.

□ Riscuri tehnice (proiectare și execuție)

UAT suportă integral aceste riscuri în regie, dar le poate transfera complet în concesiune și PPP. Totuși, în PPP UAT trebuie să avizeze și să aprobe proiectul tehnic.

□ Riscuri comerciale (cerere)

În regie, UAT suportă cererea redusă. În concesiune, riscul e transferat privatului. În PPP, depinde de structura fluxurilor: în varianta propusă (user-pays, fără plăți de disponibilitate), riscul rămâne la partenerul privat.

□ Riscuri operaționale

În regie, UAT administrează direct. În PPP și concesiune, partenerul privat este responsabil de întreținere și performanță, dar UAT are obligații de monitorizare.

□ Riscuri financiare și de finantare

În regie, UAT suportă costul investiției. În concesiune și PPP, partenerul privat își asigură finanțarea, dar în PPP UAT trebuie să verifice viabilitatea și să monitorizeze contractul pe termen lung.

□ Riscuri juridice și instituționale

În PPP, contractul este complex, pe termen lung, implicând obligații legale și monitorizare continuă (raportări către UMIP, ANAP etc.). Astfel, chiar dacă riscurile financiare sunt reduse, riscurile de reglementare și reputaționale sunt mai ridicate decât în concesiune.

2.2 Alocarea riscurilor pentru opțiunile de implementare

Tip de risc	Regie publică	Concesiune	PPP (cu teren public)	Explicații
Disponibilitatea terenului	5	2	1	Terenul e pus la dispoziție în toate cazurile, dar în PPP se transferă prin superficie.
Riscuri sociale și de mediu	4	3	3	UAT rămâne responsabilă juridic în toate formele.
Proiectare	5	1	1	În PPP, deși proiectează privatul, UAT aprobă și avizează.
Execuție	5	1	1	UAT scapă de riscul financiar, dar suportă riscuri de imagine/publice.
Cerere	5	0	2	În PPP, riscul este la privat, dar poate genera presiuni contractuale.
Operare & întreținere	5	0	1	În PPP, UAT trebuie să monitorizeze și să intervină dacă nu se respectă standardele.
Finanțare	5	0	0	Doar privatul se ocupă de finanțare.
Modificări legislative	5	5	5	Risc permanent pentru UAT.
Forță majoră	3	3	3	Risc partajat contractual.

Tip de risc	Regie publică	Concesiune	PPP (cu teren public)	Explicații
Scor total risc	42	15	17	PPP implică riscuri mai puține, dar mai complexe și pe termen lung

În cazul PPP-ului analizat, în care contribuția publică este limitată la teren, fără plăți directe sau garanții viitoare, riscul de cerere este integral transferat partenerului privat, similar cu modelul concesiunii. Totuși, spre deosebire de concesiune, PPP-ul presupune:

- o structură contractuală mai complexă;
- monitorizare și control sporit din partea UAT;
- obligații detaliate privind performanța, mentenanța și transferul final al activului;
- riscuri reputaționale și de reglementare potențial mai ridicate pentru autoritate, întrucât proiectul rămâne asociat direct cu UAT pe toată durata sa.

În concluzie, structura de alocare a riscurilor în PPP, deși similară în unele aspecte cu concesiunea, implică o relație de parteneriat mai profundă, cu cerințe mai ridicate de coordonare, transparență și responsabilitate din partea ambelor părți.

Parteneriatul public-privat propus implică o transferare eficientă a riscurilor financiare și operaționale către partenerul privat, dar păstrează în sarcina autorității publice o serie de riscuri instituționale, reputaționale și de reglementare, care necesită capacitate administrativă, transparență și continuitate în monitorizare.

Prin comparație cu regia proprie sau concesiunea de lucrări și servicii, PPP-ul reprezintă un angajament mai profund, dar oferă și o structură contractuală care permite un control mai bun al performanței, dar spre deosebire de concesiunea de lucrari și servicii, cu asumarea unor riscuri mai complexe și pe termen lung.

14.3 Caracterizarea proiectului prin raportare la deficitul public și la datoria publică

3.1 Cadrul de referință și cerințe metodologice

Conform art. 19 alin. (2) lit. c) din OUG nr. 39/2018, proiectele propuse pentru implementare prin parteneriat public-privat trebuie analizate și din perspectiva impactului asupra indicatorilor macroeconomici, în special deficitul bugetar și datoria publică, în acord cu metodologia Eurostat/SEC 2010 și Ghidul Național D7 privind Datoria Publică.

Clasificarea contabilă a proiectului se face de către Institutul Național de Statistică (INS), pe baza cerințelor de tratament statistic stabilite la nivel european. Proiectele pot fi clasificate:

- „on balance sheet" – în bilanțul autorității publice, cu impact asupra deficitului și datoriei;
- „off balance sheet" – în afara bilanțului public, fără impact asupra indicatorilor fiscali, dacă sunt îndeplinite anumite condiții.

3.2 Condițiile de clasificare „off balance sheet"

Conform metodologiei SEC 2010 și a Ghidului D7, un proiect poate fi tratat ca „off balance sheet" dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

1. Transferul semnificativ al riscurilor către partenerul privat – în special riscul de construire și de performanță (disponibilitate);
2. Finanțarea preponderent privată – contribuția publică este doar de 22,76% din valoarea totală a investiției;
3. Controlul economic asupra activului – operarea, întreținerea și responsabilitatea performanței sunt ale partenerului privat;
4. Absența garanțiilor publice excesive – UAT nu garantează venituri minime, profit sau rambursări de costuri;
5. Durata contractului – proporțională cu perioada de amortizare, dar fără indicii de control economic de facto de către UAT.

3.3 Aplicabilitatea la proiectul Aquapark Ștrand Grigorescu
Situația specifică a proiectului este următoarea:

Element analizat	Situația proiectului
Contribuția publică	Teren în valoare de 96.038.508 lei (22,76%)
Finanțarea construcției și operării	100% asigurată de partenerul privat
Riscurile de construcție, operare, cerere	Integral asumate de privat
Plăți publice (de disponibilitate etc.)	Inexistente
Garanții bugetare sau subsidii	Inexistente
Control operațional asupra serviciului	Deținut de privat pe perioada contractului
Transfer activ final	Preluare de către UAT în stare bună la final

Aceste elemente indică, în mod clar, eligibilitatea proiectului pentru clasificarea „off balance sheet", ceea ce înseamnă:

- Niciun impact asupra deficitului bugetar local sau național;
- Niciun impact asupra datoriei publice;
- Posibilitatea implementării fără afectarea capacității de îndatorare a UAT.

Proiectul îndeplinește criteriile Eurostat/SEC 2010 pentru a fi tratat în afara bilanțului public, în conformitate cu legislația națională în vigoare. UAT Cluj-Napoca nu va înregistra niciun impact fiscal negativ în urma implementării acestui PPP, contribuția constând exclusiv într-un activ nefinanciar (teren), iar toate riscurile financiare fiind asumate de partenerul privat.

14.4 Finanțabilitatea proiectului

14.4.1 Principii generale

Finanțabilitatea reprezintă capacitatea unui proiect de a atrage resurse financiare suficiente pentru implementare și operare, în condiții de sustenabilitate și bancabilitate. În cazul parteneriatului public-privat propus, proiectul nu beneficiază de plăți de disponibilitate, garanții bugetare sau contribuții financiare directe din partea UAT, ceea ce înseamnă că partenerul privat trebuie să acopere integral investiția, pe baza fluxurilor de numerar generate de exploatarea obiectivului.

14.4.2 Structura investiției și sursele de venit

Element	Valoare (lei)
Investiție totală	421.989.703,53
Din care contribuție publică	96.038.508,00 (teren - 22,76%)
Contribuție privată (necesară)	325.951.195,53

Sursa principală de venituri este reprezentată de încasările provenite din operarea aquaparkului: bilete de acces, abonamente, servicii complementare (spa, fitness, închiriere de șezlonguri), alimentație publică și eventuale chirii comerciale. În modelul de operare analizat, veniturile anuale prognozate sunt de 86.739.085,01 lei, în scenariul mediu de ocupare.

14.4.3 Cheltuieli și cashflow operațional

Element	Valoare anuală (lei)
Cheltuieli totale de operare	31.705.024,32
Din care amortizare	13.038.047,82
Cheltuieli efective (fără amortizare)	18.666.976,50
EBITDA estimat	68.072.108,51
EBIT estimat	55.034.060,69

Acești indicatori reflectă un cashflow robust, capabil să acopere costurile de finanțare, operare, întreținere și să asigure profitabilitate sustenabilă pentru partenerul privat.

14.4.4 Rezultate financiare în scenarii

Analiza financiară a fost realizată pentru două durate de operare:

Scenariu	Durată operare	IRR Proiect	IRR Privat	VAN (lei) Privat	Raport B/C Privat
Scenariu mediu	30 ani	17,77%	13,78%	500.959,26	1,60
Scenariu extins	46 ani	17,88%	13,91%	581.223,46	1,56

Proiectul este finanțabil 100% privat, fără a necesita sprijin bugetar. IRR-ul pentru investitor depășește pragul de bancabilitate (10–12%) în toate scenariile.

14.4.5 Condiții favorabile pentru atragerea finanțării

Pe lângă structura solidă a veniturilor și transferul de risc, proiectul include și obligații contractuale ale partenerului privat față de autoritatea publică, sub formă de redevențe, după cum urmează:

Tip redevență	Valoare estimată	Observații
Redevență fixă	4% din valoarea terenului = 3.841.540 lei/an	Se aplică anual, indiferent de performanță
Redevență variabilă	3% din cifra de afaceri	La un venit de 86.739.085 lei/an → ~2.602.172 lei/an

Tip redevență	Valoare estimată	Observații
Total redevențe estimate/an	6.443.712 lei/an	Reprezintă 7,4% din veniturile anuale

Aceste redevențe sunt incluse în cheltuielile partenerului privat și afectează direct rentabilitatea proiectului pentru acesta. Cu toate acestea, analiza financiară arată că proiectul rămâne bancabil, cu IRR menținute peste pragurile minime acceptate de piață, datorită cashflow-ului operațional consistent.

Includerea unei redevențe fixe (4% din valoarea terenului) și a unei redevențe variabile (3% din cifra de afaceri anuală) reprezintă un mecanism echilibrat de partajare a beneficiilor și o sursă de venit recurentă pentru UAT Cluj-Napoca. În același timp:

- proiectul rămâne complet finanțabil din surse private;
- nu este afectat bugetul local prin contribuții sau plăți viitoare;
- fluxul de numerar disponibil permite susținerea redevențelor și obținerea unei rentabilități comerciale viabile pentru operator.

Astfel, structura propusă menține echilibrul între interesul public și atractivitatea pentru investitorii privați, consolidând statutul proiectului ca oportunitate reală de parteneriat public-privat fără presiune bugetară.

Condiții favorabile pentru atragerea finanțării:

- Venituri diversificate: bazate pe funcționalități multiple (indoor, outdoor, servicii complementare);
- Cerere stabilă și prognozabilă: municipiul Cluj-Napoca are o populație tânără, turism activ, putere de cumpărare peste media națională;
- Durată contractuală generoasă (30–49 ani), favorabilă amortizării și obținerii randamentului scontat;
- Structură de risc clară, cu transfer eficient către privat;
- Fără bariere instituționale: terenul este liber de sarcini, proprietate publică, documentația este matură (inclusiv SF și deviz general).

Proiectul este complet finanțabil din surse private, cu rentabilitate atractivă, fluxuri stabile și risc comercial gestionabil. Nu sunt necesare contribuții financiare din partea UAT. Structura propusă face ca proiectul să fie bancabil și pregătit pentru lansarea unei proceduri competitive de selecție a partenerului privat.

14.5 Eficiența economică a proiectului

14.5.1 Definirea eficienței economice în contextul PPP

Conform art. 19 alin. (2) lit. e) din OUG nr. 39/2018 și Ghidului Național privind evaluarea Value for Money (D4), eficiența economică în cadrul unui PPP presupune demonstrabilitatea faptului că proiectul aduce un raport mai bun între costuri și beneficii comparativ cu o soluție de investiție tradițională (realizată exclusiv public).

Evaluarea eficienței economice combină:

- analiza financiară a proiectului (costuri, venituri, fluxuri de numerar);
- analiza riscurilor și a alocării acestora;

- ajustările de risc aplicate pentru calculul valorii actualizate nete;
- evaluarea calitativă a avantajelor unui PPP față de alternativele clasice.

14.5.2 Metodologie aplicată în analiză

Analiza eficienței economice a fost realizată folosind indicatorii standard recomandați:

- VAN (valoare actualizată netă);
- IRR (rata internă de rentabilitate);
- Raport beneficii/costuri (B/C);
- Model de analiză pe durate alternative: 30 ani, respectiv 46 ani operare;
- Rate de actualizare: 4% (conform recomandărilor CBA Guide și Vademecum);
- Venituri și cheltuieli defalcate pe bază anuală, conform simulărilor din scenariul mediu.

Rezultate – Scenariul mediu (30 ani de operare)

Indicator	Valoare
Investiție totală (CAPEX)	325.951.195,53 lei
Venituri totale (30 ani)	2.602.172.550,30 lei
Cheltuieli totale de operare	951.150.729,60 lei
EBITDA anual	~68.072.108,51 lei
IRR Proiect	17,77%
IRR partener privat (inclusiv redevențe)	13,78%
VAN (rata de actualizare 4%)	500.959,26 lei
Raport beneficii / costuri (B/C)	1,60

Analiza financiara a investitiei totale	1	2	3	4	5	6	7	32	33	Actualizat
INTRARI	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.333.401,32
Venituri	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.333.401,32
Valoarea reziduala		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IESIRI	65.190,24	162.975,60	97.785,36	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	587.252,97
Cost de investitie	65.190,24	162.975,60	97.785,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.293,85
Costuri de operare si intretinere	0,00	0,00	0,00	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	286.959,12
CASHFLOW net	-65.190,24	-162.975,60	-97.785,36	68.072,11	68.072,11	68.072,11	68.072,11	68.072,11	68.072,11	746.148,36
VNAF/C	746.148,36									
RIRF/C	17,77									
B/C	2,27									

Analiza financiara a investitiei totale	1	2	3	4	5	6	7	32	33	Actualizat
INTRARI	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.333.401,32
Venituri	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.333.401,32
Valoarea reziduala	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IESIRI	65.190,24	162.975,60	97.785,36	40.661,28	39.281,22	37.917,40	36.570,86	43.671,54	45.127,70	832.442,06
Cost de investitie	65.190,24	162.975,60	97.785,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.293,85
Costuri de operare si intretinere	0,00	0,00	0,00	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	286.959,12
Redeventa cifra de afaceri	0,00	0,00	0,00	2.602,17	2.602,17	2.602,17	2.602,17	2.602,17	2.602,17	40.002,04
Redeventa fixa teren	0,00	0,00	0,00	3.841,54	4.091,24	4.357,17	4.640,39	22.402,39	23.858,55	141.977,62
Dobanzi	0,00	0,00	0,00	15.550,59	13.920,83	12.291,08	10.661,32			63.209,43
CASHFLOW net	-65.190,24	-162.975,60	-97.785,36	46.077,81	47.457,86	48.821,69	50.168,23	43.067,54	41.611,39	500.959,26
VNAF/C	500.959,26									
RIRF/C	13,78									
B/C	1,60									

Rezultate – Scenariul extins (46 ani de operare)

Indicator	Valoare estimată
IRR Proiect	17,88%
IRR Partener Privat	13,91%
VAN	581.223,46 lei
Raport B/C	1,56

Analiza financiara a investitiei totale	1	2	3	4	5	6	7	48	49	Actualizat
INTRARI	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.610.430,90
Venituri	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.610.430,90
Valoarea reziduala		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IESIRI	65.190,24	162.975,60	97.785,36	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.681,98	18.682,98	646.896,55
Cost de investitie	65.190,24	162.975,60	97.785,36	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	16,00	300.318,35
Costuri de operare si intretinere	0,00	0,00	0,00	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	346.578,20
CASHFLOW net	-65.190,24	-162.975,60	-97.785,36	68.072,11	68.072,11	68.072,11	68.072,11	68.057,11	68.056,11	963.534,35
VNAF/C	963.534,35									
RIRF/C	17,88									
B/C	2,49									

Analiza financiara a investitiei totale	1	2	3	4	5	6	7	48	49	Actualizat
INTRARI	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.610.430,90
Venituri	0,00	0,00	0,00	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	86.739,09	1.610.430,90
Valoarea reziduala	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IESIRI	65.190,24	162.975,60	97.785,36	40.661,28	39.281,22	37.917,40	36.570,86	82.644,54	86.633,97	1.029.207,44
Cost de investitie	65.190,24	162.975,60	97.785,36	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	16,00	300.318,35
Costuri de operare si intretinere	0,00	0,00	0,00	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	18.666,98	346.578,20
Redeventa cifra de afaceri	0,00	0,00	0,00	2.602,17	2.602,17	2.602,17	2.602,17	2.602,17	2.602,17	48.312,93
Redeventa fixa teren	0,00	0,00	0,00	3.841,54	4.091,24	4.357,17	4.640,39	61.360,39	65.348,82	270.788,53
Dobanzi	0,00	0,00	0,00	15.550,59	13.920,83	12.291,08	10.661,32			63.209,43
CASHFLOW net	-65.190,24	-162.975,60	-97.785,36	46.077,81	47.457,86	48.821,69	50.168,23	4.094,54	105,12	581.223,46
VNAF/C	581.223,46									
RIRF/C	13,91									
B/C	1,56									

Extinderea perioadei de operare permite o amortizare mai bună a investiției, reducerea presiunii asupra tarifelor și menținerea unei marje financiare confortabile, inclusiv în scenarii de utilizare fluctuantă.

14.5.5 Evaluare calitativă – Avantajele modelului PPP

Conform Ghidului D4, o evaluare calitativă completă a Value for Money include și aprecierea beneficiilor non-financiare ale parteneriatului:

Criteriu	Evaluare în PPP
Integrare pe ciclul de viață	✅ proiectare–execuție–operare unificate
Stimulente pentru performanță	✅ corelate cu redevențele și indicatorii operaționali
Transfer eficient al riscurilor	✅ asumate de privat în proporție majoritară
Inovație și eficiență tehnologică	✅ libertate de soluție, asumare completă de către privat
Flexibilitate și control	✅ clauze contractuale, indicatori de performanță, handback final
Presiune bugetară pentru UAT	✅ inexistentă – aport doar în natură (teren)

14.5.6 Concluzie – Eficiență economică confirmată

Proiectul Aquapark Ștrand Grigorescu demonstrează o eficiență economică net superioară scenariilor alternative de investiție tradițională. Cu un raport B/C > 1,56 și o IRR robustă chiar în condițiile impunerii unor redevențe fixe și variabile, proiectul este bancabil și sustenabil fără contribuții bugetare directe.

Evaluarea calitativă confirmă că PPP-ul propus oferă Value for Money pentru autoritatea publică, cetățeni și investitori, constituind o soluție viabilă și responsabilă pentru implementarea proiectului.

14.6 Soluții tehnice conceptuale minimale de implementare a investiției

Conform art. 19 alin. (2) lit. f) din OUG nr. 39/2018, studiul de fundamentare pentru un proiect implementat în parteneriat public-privat trebuie să conțină o descriere a **soluțiilor tehnice conceptuale minimale**, care să asigure realizarea obiectivului de investiție, fără a restrânge capacitatea partenerului privat de a propune variante optimizate.

14.6.1 Principii generale

Soluțiile tehnice conceptuale minimale definesc cerințele de funcționalitate și calitate pentru realizarea și operarea **Complexului de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu**, în acord cu documentația tehnico-economică elaborată în etapa de fezabilitate. Acestea urmăresc:

- asigurarea unui standard ridicat de calitate a serviciilor publice de agrement;
- operabilitate pe întreg parcursul anului (zonă acoperită + zonă sezonieră);
- eficiență energetică și sustenabilitate operațională;
- atractivitate turistică și integrare urbană;
- libertate pentru partenerul privat în definirea soluțiilor tehnologice, constructive și arhitecturale, cu respectarea cerințelor funcționale minime.

14.6.2 Componente funcționale minimale propuse

Zona indoor (corp C2 – funcțional tot timpul anului):

- Minimum 3 piscine interioare (bazin tobogane, baby pool, bazin de relaxare);
- Minimum 4 tobogane interioare;
- Zonă SPA & wellness: saună umedă/uscată, jacuzzi, sală de terapie și relaxare;

- Spațiu de fitness, yoga și activități recreative indoor;
- Vestiare diferențiate, dușuri, grupuri sanitare;
- Spațiu food & beverage interior (min. 200 m²), dotat conform normelor sanitare și comerciale;
- Spațiu medical de prim ajutor, punct de intervenție ISU;
- Spații tehnice și administrative.

Zona outdoor (corp C1 și zona extinsă amenajată sezonier):

- Piscină exterioară principală (olimpică sau semiolimpică);
- Minimum 4 tobogane exterioare;
- Splash zone pentru copii;
- Zonă de plajă artificială (pavaj + nisip) și zone verzi de relaxare;
- Terenuri multifuncționale pentru sport (volei, minifotbal);
- Aleile, spații verzi amenajate și mobilier urban;
- Spații exterioare de alimentație publică (terase, chioșcuri);
- Locuri de joacă tematice.

14.6.3 Parametri tehnico-economici minimali

Parametru	Valoare minimă
Suprafață construită totală	min. 10.000 m²
Suprafață totală amenajată	min. 30.000 m²
Capacitate simultană	min. 1.000 persoane
Număr utilizatori estimat/an	min. 120.000 persoane
Număr locuri de parcare	min. 200 locuri (inclusiv subterane)
Durată minimă de funcționare	12 luni/an (pentru zona indoor)
Accesibilitate	Conform normativelor pentru persoane cu dizabilități

14.6.4 Cerințe privind sustenabilitatea și eficiența energetică

Proiectul trebuie să integreze tehnologii moderne de eficiență energetică:

- sisteme de recirculare și tratare automată a apei;
- pompe de căldură, panouri solare sau fotovoltaice;
- sisteme inteligente de control al climatizării și iluminatului (LED, senzori);
- sisteme de ventilație cu recuperare de căldură;
- posibilitatea integrării unui sistem de monitorizare a consumurilor.

14.6.5 Libertatea de proiectare și inovație a partenerului privat

Partenerul privat va avea libertatea de a propune:

- soluții arhitecturale tematice și atractive (ex. concept urban resort, acvatic, familie);
- materiale și tehnologii performante cu durabilitate ridicată;
- funcțiuni comerciale auxiliare suplimentare (ex. boutique SPA, sală de evenimente);
- fazarea construcției, dacă este justificată economic și operațional.

Soluțiile tehnice conceptuale minimale oferă un cadru funcțional clar pentru atingerea obiectivului public, menținând în același timp flexibilitatea necesară pentru atragerea inițiativei private și a inovației. Ele sunt aliniate cu descrierea tehnică a investiției din studiul de fezabilitate și susțin un parteneriat public-privat echilibrat, sustenabil și adaptat cerințelor urbane și comerciale ale Municipiului Cluj-Napoca.

XV. RECOMANDARE PRIVIND PROCEDURA DE ATRIBUIRE

În urma analizei realizate în Capitolul XIV, inclusiv a structurii de risc, suportabilității, finanțabilității, eficienței economice și soluțiilor tehnice, se poate concluziona că implementarea proiectului "Complex de Agrement Aquapark Ștrand Grigorescu" este fezabilă atât prin parteneriat public-privat, cât și prin concesiune de lucrări și servicii. Totuși, având în vedere specificul proiectului și obiectivele UAT Cluj-Napoca, recomandăm opțiunea de atribuire prin procedura de concesiune, în baza Legii nr. 100/2016.

Argumente în favoarea procedurii de concesiune

1. Structura de risc este similară, dar responsabilitatea publică este mai redusă
    - În ambele modele, riscurile de construcție, operare și cerere sunt transferate către operatorul privat;
    - Spre deosebire de PPP, în concesiune UAT nu are obligații de monitorizare contractuală și raportare instituțională atât de complexe (ex. UMIP, tratament contabil SEC);
    - În PPP, chiar dacă aportul public este doar terenul, UAT își asumă o relație contractuală directă și continuă cu societatea de proiect, pe termen lung (30–49 ani).
2. Procedura este mai simplă, mai rapidă și mai bine cunoscută de UAT
    - Concesiunea de lucrări și servicii este reglementată clar prin Legea 100/2016 și Legea 98/2016;
    - Procedura este standardizată și poate fi gestionată eficient la nivelul autorității contractante, fără implicarea unor instituții naționale (UMIP, INS, MF) pentru avize, ca în PPP;
    - UAT are deja experiență în atribuirea și monitorizarea contractelor de concesiune.
3. Impact bugetar și contabil nul în ambele cazuri
    - În forma propusă (fără plăți de disponibilitate sau alte contribuții financiare), proiectul este considerat „off-balance sheet" și în PPP, dar clasificarea este automată în cazul concesiunii, conform metodologiei Eurostat.
4. Libertate mai mare în stabilirea redevențelor și a obligațiilor de investiții
    - În cadrul concesiunii, UAT poate impune redevențe fixe și variabile, obligații de investiții minime, standarde de calitate și clauze de transfer, fără a construi un parteneriat de lungă durată cu partajare instituțională a responsabilităților.

Concluzie

Prin urmare, deși proiectul este eligibil pentru implementare și prin parteneriat public-privat, recomandăm ca Municipiul Cluj-Napoca să inițieze atribuirea prin procedura de concesiune de lucrări și servicii, conform Legii nr. 100/2016, având în vedere:

- simplitatea juridică și instituțională a procedurii;
- reducerea expunerii administrative și reputaționale a UAT;
- echilibrarea riscurilor și a responsabilităților în favoarea autorității contractante;
- posibilitatea de a obține beneficii directe și constante prin mecanismele de redevență, fără asumarea unui parteneriat pe termen lung cu implicare instituțională complexă.

XVI. ANEXE

Anexa 1 – Calcul venituri și cheltuieli

Anexa 2 – Calcul credit

Anexa 3 – Calcul profitabilitate

Anexa 4 – Scenariul 1

Anexa 5 – Scenariul 2

Anexa 6 – Scenariul 3.1

Anexa 7 – Scenariul 3.2

Anexa 8 – Centralizare rezultate

Anexa 9 – Plan de situație și amplasament – Aquapark Ștrand Grigorescu

Anexa 10 – Raport de evaluare a terenului

Anexa 11 – Lista echipamentelor și utilajelor tehnologice propuse

Anexa 12 – Deviz general al investiției – scenariul propus

Anexa 13 – Extras din Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Cluj-Napoca 2021–2030 (prioritatea 4.7.2)

Anexa 14 – Studiul de fezabilitate

Anexa 1 - Calcul venituri si cheltuieli

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu OPTIM								
Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare grad ocupare 40%	Perioada operare grad ocupare 100%	Valoare unitara inclusiv TVA	Valoare totala (inclusiv TVA)	Valoare totala exclusiv TVA*
	IN-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR - 30%	UNIT/ZI	210	200	100	70,00	2.646.000,00	2.520.000,00
2	BILET TIP 2 - 3h - INDOOR - 70% in 4 cicluri	UNIT/ZI	1960	200	100	50,00	17.640.000,00	16.800.000,00
3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi -valoare abonament recomandata 500RON/LUNA - 30%	UNIT/ZI	210	200	100	25,00	945.000,00	900.000,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR - 30%	UNIT/ZI	651	60	60	30,00	1.757.700,00	1.674.000,00
5	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	**2380**	200	100	3,00	1.285.200,00	1.224.000,00
6	VENITURI INCHIRIERE CABINE MASAJ / REMODELARE CORPORALE	CHRIE / LUNA	1	0	12	10.000,00	120.000,00	100.840,34
7	ABONAMENT LUNAR SALA SPORT (FITNESS) - capacitate 100 pers simultan a cate 2 ore antrenament - 500 oameni pe zi - minim 3 zile pe saptamana	UNIT/LUNA	1500	0	12	175,00	3.150.000,00	2.647.058,82
8	VENITURI LOCURI DE PARCARE - ALL DAY - 30% * 30% din vizitatorii indoor allday - 5 lei / ora - 50 lei / zi	UNIT/ZI	74	200	100	50,00	666.000,00	634.285,71
9	VENITURI LOCURI DE PARCARE - 3h - 70% - 5 lei / ora	UNIT/ZI	175	200	100	15,00	472.500,00	450.000,00
10	SPONSORIZARI VENDORI F&B	UNIT/LUNA	12	0	1	50.000,00	600.000,00	504.201,68
11	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	200	100	35,00	50.400,00	42.352,94
12	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	1904	200	100	45,00	15.422.400,00	12.960.000,00
13	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	700	0	10	50,00	350.000,00	333.333,33
14	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	2380	200	100	1,00	428.400,00	360.000,00
	OUT-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR - 30%	UNIT/ZI	750	60	60	60,00	3.780.000,00	3.600.000,00

136

2	BILET TIP 2 - 3H - OUTDOOR - 70% in 4 cicluri	UNIT/ZI	7000	60	60	40,00	40.320.000,00	38.400.000,00
3	SUPLIMENT INDOOR - 30%	UNIT/ZI	2325	60	60	40,00	13.392.000,00	12.754.285,71
4	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	**7750**	60	60	3,00	1.953.000,00	1.860.000,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	60	60	35,00	23.520,00	19.764,71
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	6200	60	60	45,00	23.436.000,00	19.694.117,65
7	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	2500	0	10	50,00	1.250.000,00	1.190.476,19
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	7750	60	60	1,00	651.000,00	547.058,82
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu OPTIM - RON incl TVA							**130.339.120,00**	**119.215.775,91**

* cota TVA venituri agrement 5%, cota TVA alte venituri 19%

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu MEDIU (72,5% fata de scenariul OPTIMIST)								
Nr. Crt.	**Denumire**	**U.M.**	**Cantitate**	**Perioada operare grad ocupare 40%**	**Perioada operare grad ocupare 100%**	**Valoare unitara inclusiv TVA**	**Valoare totala (inclusiv TVA)**	**Valoare totala exclusiv TVA***
	IN-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR	UNIT/ZI	152,25	200	100	70,00	1.918.350,00	1.827.000,00
2	BILET TIP 2 - 3H - INDOOR	UNIT/ZI	1421	200	100	50,00	12.789.000,00	12.180.000,00
3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi -valoare abonament recomandata 500RON/LUNA	UNIT/ZI	152,25	200	100	25,00	685.125,00	652.500,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR	UNIT/ZI	471,975	60	60	30,00	1.274.332,50	1.213.650,00
5	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON profit /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	**1725,5**	200	100	3,00	931.770,00	887.400,00
6	VENITURI INCHIRIERE CABINE MASAJ / REMODELARE CORPORALE	CHRIE / LUNA	1	0	12	10.000,00	120.000,00	100.840,34
7	ABONAMENT LUNAR SALA SPORT (FITNESS) - capacitate 100 pers simultan a cate 2 ore antrenament - 500 oameni pe zi - minim 3 zile pe saptamana	UNIT/LUNA	1087,5	0	12	175,00	2.283.750,00	1.919.117,65

8	VENITURI LOCURI DE PARCARE - ALL DAY - 30% * 30% din vizitatorii indoor allday - 5 lei / ora - 50 lei / zi	UNIT/ZI	45	200	100	50,00	405.000,00	385.714,29
9	VENITURI LOCURI DE PARCARE - 3h - 70% - 5 lei / ora	UNIT/ZI	204	200	100	15,00	550.800,00	524.571,43
10	SPONSORIZARI VENDORI F&B	UNIT/LUNA	12	0	1	50.000,00	600.000,00	504.201,68
11	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	200	100	35,00	50.400,00	42.352,94
12	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	1380,4	200	100	45,00	11.181.240,00	9.396.000,00
13	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	507,5	0	10	50,00	253.750,00	241.666,67
14	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	1725,5	200	100	1,00	310.590,00	261.000,00
	OUT-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR	UNIT/ZI	543,75	60	60	60,00	2.740.500,00	2.610.000,00
2	BILET TIP 2 - 4H - OUTDOOR	UNIT/ZI	5075	60	60	40,00	29.232.000,00	27.840.000,00
3	SUPLIMENT INDOOR	UNIT/ZI	1685,625	60	60	40,00	9.709.200,00	9.246.857,14
4	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	5618,75	60	60	3,00	1.415.925,00	1.348.500,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	60	60	35,00	23.520,00	19.764,71
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	4495	60	60	45,00	16.991.100,00	14.278.235,29
7	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	1812,5	0	10	50,00	906.250,00	863.095,24
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	5618,75	60	60	1,00	471.975,00	396.617,65
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu MEDIU - RON incl TVA							**94.844.577,50**	**86.739.085,01**

* cota TVA venituri agrement 5%, cota TVA alte venituri 19%

128

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu PESIMIST (45% fata de scenariul OPTIMIST)								
Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare grad ocupare 40%	Perioada operare grad ocupare 100%	Valoare unitara inclusiv TVA	Valoare totala (inclusiv TVA)	Valoare totala exclusiv TVA*
	IN-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR	UNIT/ZI	94,5	200	100	70,00	1.190.700,00	1.134.000,00
2	BILET TIP 2 - 3H - INDOOR	UNIT/ZI	882	200	100	50,00	7.938.000,00	7.560.000,00
3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi -valoare abonament recomandata 500RON/LUNA	UNIT/ZI	94,5	200	100	25,00	425.250,00	405.000,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR	UNIT/ZI	292,95	60	60	30,00	790.965,00	753.300,00
5	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	**1071**	200	100	3,00	578.340,00	550.800,00
6	VENITURI INCHIRIERE CABINE MASAJ / REMODELARE CORPORALE	CHRIE / LUNA	1	0	12	10.000,00	120.000,00	100.840,34
7	ABONAMENT LUNAR SALA SPORT (FITNESS) - capacitate 100 pers simultan a cate 2 ore antrenament - 500 oameni pe zi - minim 3 zile pe saptamana	UNIT/LUNA	675	0	12	175,00	1.417.500,00	1.191.176,47
8	VENITURI LOCURI DE PARCARE - ALL DAY - 30% * 30% din vizitatorii indoor allday - 5 lei / ora - 50 lei / zi	UNIT/ZI	31	200	100	50,00	279.000,00	265.714,29
9	VENITURI LOCURI DE PARCARE - 3h - 70% - 5 lei / ora	UNIT/ZI	218	200	100	15,00	588.600,00	560.571,43
10	SPONSORIZARI VENDORI F&B	UNIT/LUNA	12	0	1	50.000,00	600.000,00	504.201,68
11	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	200	100	35,00	50.400,00	42.352,94
12	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	856,8	200	100	45,00	6.940.080,00	5.832.000,00
13	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	315	0	10	50,00	157.500,00	150.000,00
14	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	1071	200	100	1,00	192.780,00	162.000,00
	OUT-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR	UNIT/ZI	337,5	60	60	60,00	1.701.000,00	1.620.000,00
2	BILET TIP 2 - 3H - OUTDOOR	UNIT/ZI	3150	60	60	40,00	18.144.000,00	17.280.000,00
3	SUPLIMENT INDOOR	UNIT/ZI	1046,25	60	60	40,00	6.026.400,00	5.739.428,57

4	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	3487,5	60	60	3,00	878.850,00	837.000,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	60	60	35,00	23.520,00	19.764,71
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	2790	60	60	45,00	10.546.200,00	8.862.352,94
7	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	1125	0	10	50,00	562.500,00	535.714,29
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	3487,5	60	60	1,00	292.950,00	246.176,47
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu PESIMIST - RON incl TVA							**59.444.535,00**	**54.352.394,12**

* cota TVA venituri agrement 5%, cota TVA alte venituri 19%

CHELTUIELI scenariu PESIMIST

Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare	Valoare unitara exclusiv TVA	Valoare unitara exclusiv TVA
				lunar	lei	lei
1	CONSUM ENERGIE ELECTRICA mediu/zi operare *potrivit ANRE pret mediu 1,3 lei/kW	Kwh/luna	216,67	12	1,09	2.840,34
2	CONSUM GAZ (mediu /zi operare) *potrivit ANRE pret mediu 0,3 lei/kWh 1mc = 10,55 kWh	mc/luna	67525,00	12	2,66	2.155.125,63
3	Apa	mc/luna	6509,17	12	7,33	572.546,30
4	Canalizare	mc/luna	6509,17	12	6,16	481.157,60
5	Internet	serivicu	1,00	12	100,00	1.200,00
6	Salubritate	mc/luna	15,00	12	1.260,50	226.890,76
7	Personal tehnic si intretinere pers permanent	lunar	10	12	7.865,00	943.800,00
8	Personal safety + exploatare SPA + indoor	lunar	20	12	10.488,00	2.517.120,00
9	Personal safety + exploatare + out-door		20	6	10.488,00	1.258.560,00
10	Personal administrativ	lunar	6	12	7.865,00	566.280,00
11	Personal securitate	lunar	6	12	6.991,00	503.352,00
12	Personal curatenie	lunar	10	12	6.991,00	838.920,00
13	Cheltuieli training personal	annual	1	1	76.500,00	76.500,00
14	Licente software (CRM, ERP , cyber security, BMS , mentenanta)	lunar	1	12	105.000,00	1.260.000,00
15	Cheltuieli administrative diverse	lunar	1	12	58.900,00	706.800,00
16	Cheltuieli avizare functionare - contract DSP , taxe diverse	lunar	1	12	8.760,00	105.120,00
17	Cheltuieli publicitate /marketing	lunar	1	12	35.000,00	420.000,00
18	Cheltuieli cu piese de schimb	lunar	1	12	46.500,00	558.000,00
19	Cheltuieli cu intretinerea spatiului verde	lunar	1	12	78.612,79	943.353,53
20	Cletuieli cu improspatarea vegetatiei decorative	lunar	1	6	75.589,23	453.535,35
21	Cheltuieli neprevazute	lunar	1	12	67.931,25	815.175,00
22	Cheltuieli mentenanta anuala	lunar	1	12	271.725,00	3.260.700,00
23	Amortizare investitie 25 ani	lunar	1	12	1.086.503,99	13.038.047,82
TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE SCENARIU PESIMIST - VAL EXCL. TVA						**31.705.024,32**
					monetare	18.666.976,50
					nemonetare	13.038.047,82

Cheltuieli de-a lungul periodei de 49 de ani cu echipamentele specifice						
1	Inlocuire echipamente bazine	* o data la 10 ani + 2 ani garantie (anul 12 / 24 / 36 / 48)	an	4	16.646.587,90 RON	66.586.351,60 RON
2	Inlocuire tobogane	* o data la 20 ani + 2 ani garantie (anul 22 / 44)	an	2	13.065.120,25 RON	26.130.240,50 RON
3	Revizie tobogane si atractii acvatice	* o data la 5 ani + 2 ani garantie (anul 7, 13, 18, 29, 34, 39)	an	6	278.205,26 RON	1.669.231,53 RON

Nota :
Salariile sunt exprimate in valori brute
Principiul PESIMIST presupune maximizarea CHELTUIELILOR si minimizarea VENITURILOR
Principiul OPTIM presupune maximizarea CHELTUIELILOR si optimizarea VENITURILOR

RON

REZULTAT FINACIAR BRUT - VARIANTA OPTIMA	**87.510.751,59**
REZULTAT FINACIAR BRUT - VARIANTA MEDIE	**55.034.060,69**
REZULTAT FINACIAR BRUT - VARIANTA PESIMISTA	**22.647.369,80**

Anexa 2 - Calcul credit

Luna	Rata debit	Rest plata	Dobanda	Total rata
CREDIT TRAS		325.951.195,53	5%	
1	2.716.259,96	323.234.935,57	1.358.129,98	4.074.389,94
2	2.716.259,96	320.518.675,60	1.346.812,23	4.063.072,19
3	2.716.259,96	317.802.415,64	1.335.494,48	4.051.754,44
4	2.716.259,96	315.086.155,68	1.324.176,73	4.040.436,69
5	2.716.259,96	312.369.895,72	1.312.858,98	4.029.118,94
6	2.716.259,96	309.653.635,75	1.301.541,23	4.017.801,19
7	2.716.259,96	306.937.375,79	1.290.223,48	4.006.483,45
8	2.716.259,96	304.221.115,83	1.278.905,73	3.995.165,70
9	2.716.259,96	301.504.855,87	1.267.587,98	3.983.847,95
10	2.716.259,96	298.788.595,90	1.256.270,23	3.972.530,20
11	2.716.259,96	296.072.335,94	1.244.952,48	3.961.212,45
12	2.716.259,96	293.356.075,98	1.233.634,73	3.949.894,70
Total an 1	**32.595.119,55**	**293.356.075,98**	**15.550.588,29**	**48.145.707,84**
1	2.716.259,96	290.639.816,01	1.222.316,98	3.938.576,95
2	2.716.259,96	287.923.556,05	1.210.999,23	3.927.259,20
3	2.716.259,96	285.207.296,09	1.199.681,48	3.915.941,45
4	2.716.259,96	282.491.036,13	1.188.363,73	3.904.623,70
5	2.716.259,96	279.774.776,16	1.177.045,98	3.893.305,95
6	2.716.259,96	277.058.516,20	1.165.728,23	3.881.988,20
7	2.716.259,96	274.342.256,24	1.154.410,48	3.870.670,45
8	2.716.259,96	271.625.996,28	1.143.092,73	3.859.352,70
9	2.716.259,96	268.909.736,31	1.131.774,98	3.848.034,95
10	2.716.259,96	266.193.476,35	1.120.457,23	3.836.717,20
11	2.716.259,96	263.477.216,39	1.109.139,48	3.825.399,45
12	2.716.259,96	260.760.956,42	1.097.821,73	3.814.081,70
Total an 2	**32.595.119,55**	**260.760.956,42**	**13.920.832,31**	**46.515.951,86**
1	2.716.259,96	258.044.696,46	1.086.503,99	3.802.763,95
2	2.716.259,96	255.328.436,50	1.075.186,24	3.791.446,20
3	2.716.259,96	252.612.176,54	1.063.868,49	3.780.128,45
4	2.716.259,96	249.895.916,57	1.052.550,74	3.768.810,70
5	2.716.259,96	247.179.656,61	1.041.232,99	3.757.492,95
6	2.716.259,96	244.463.396,65	1.029.915,24	3.746.175,20
7	2.716.259,96	241.747.136,68	1.018.597,49	3.734.857,45
8	2.716.259,96	239.030.876,72	1.007.279,74	3.723.539,70
9	2.716.259,96	236.314.616,76	995.961,99	3.712.221,95
10	2.716.259,96	233.598.356,80	984.644,24	3.700.904,20
11	2.716.259,96	230.882.096,83	973.326,49	3.689.586,45
12	2.716.259,96	228.165.836,87	962.008,74	3.678.268,70
Total an 3	**32.595.119,55**	**228.165.836,87**	**12.291.076,33**	**44.886.195,88**
1	2.716.259,96	225.449.576,91	950.690,99	3.666.950,95
2	2.716.259,96	222.733.316,95	939.373,24	3.655.633,20
3	2.716.259,96	220.017.056,98	928.055,49	3.644.315,45
4	2.716.259,96	217.300.797,02	916.737,74	3.632.997,70
5	2.716.259,96	214.584.537,06	905.419,99	3.621.679,95
6	2.716.259,96	211.868.277,09	894.102,24	3.610.362,20
7	2.716.259,96	209.152.017,13	882.784,49	3.599.044,45

8	2.716.259,96	206.435.757,17	871.466,74	3.587.726,70
9	2.716.259,96	203.719.497,21	860.148,99	3.576.408,95
10	2.716.259,96	201.003.237,24	848.831,24	3.565.091,20
11	2.716.259,96	198.286.977,28	837.513,49	3.553.773,45
12	2.716.259,96	195.570.717,32	826.195,74	3.542.455,70
Total an 4	**32.595.119,55**	**195.570.717,32**	**10.661.320,35**	**43.256.439,91**
1	2.716.259,96	192.854.457,36	814.877,99	3.531.137,95
2	2.716.259,96	190.138.197,39	803.560,24	3.519.820,20
3	2.716.259,96	187.421.937,43	792.242,49	3.508.502,45
4	2.716.259,96	184.705.677,47	780.924,74	3.497.184,70
5	2.716.259,96	181.989.417,50	769.606,99	3.485.866,95
6	2.716.259,96	179.273.157,54	758.289,24	3.474.549,20
7	2.716.259,96	176.556.897,58	746.971,49	3.463.231,45
8	2.716.259,96	173.840.637,62	735.653,74	3.451.913,70
9	2.716.259,96	171.124.377,65	724.335,99	3.440.595,95
10	2.716.259,96	168.408.117,69	713.018,24	3.429.278,20
11	2.716.259,96	165.691.857,73	701.700,49	3.417.960,45
12	2.716.259,96	162.975.597,77	690.382,74	3.406.642,70
Total an 5	**32.595.119,55**	**162.975.597,77**	**9.031.564,38**	**41.626.683,93**
1	2.716.259,96	160.259.337,80	679.064,99	3.395.324,95
2	2.716.259,96	157.543.077,84	667.747,24	3.384.007,20
3	2.716.259,96	154.826.817,88	656.429,49	3.372.689,45
4	2.716.259,96	152.110.557,91	645.111,74	3.361.371,70
5	2.716.259,96	149.394.297,95	633.793,99	3.350.053,95
6	2.716.259,96	146.678.037,99	622.476,24	3.338.736,20
7	2.716.259,96	143.961.778,03	611.158,49	3.327.418,45
8	2.716.259,96	141.245.518,06	599.840,74	3.316.100,70
9	2.716.259,96	138.529.258,10	588.522,99	3.304.782,95
10	2.716.259,96	135.812.998,14	577.205,24	3.293.465,20
11	2.716.259,96	133.096.738,17	565.887,49	3.282.147,45
12	2.716.259,96	130.380.478,21	554.569,74	3.270.829,71
Total an 6	**32.595.119,55**	**130.380.478,21**	**7.401.808,40**	**39.996.927,95**
1	2.716.259,96	127.664.218,25	543.251,99	3.259.511,96
2	2.716.259,96	124.947.958,29	531.934,24	3.248.194,21
3	2.716.259,96	122.231.698,32	520.616,49	3.236.876,46
4	2.716.259,96	119.515.438,36	509.298,74	3.225.558,71
5	2.716.259,96	116.799.178,40	497.980,99	3.214.240,96
6	2.716.259,96	114.082.918,44	486.663,24	3.202.923,21
7	2.716.259,96	111.366.658,47	475.345,49	3.191.605,46
8	2.716.259,96	108.650.398,51	464.027,74	3.180.287,71
9	2.716.259,96	105.934.138,55	452.709,99	3.168.969,96
10	2.716.259,96	103.217.878,58	441.392,24	3.157.652,21
11	2.716.259,96	100.501.618,62	430.074,49	3.146.334,46
12	2.716.259,96	97.785.358,66	418.756,74	3.135.016,71
Total an 7	**32.595.119,55**	**97.785.358,66**	**5.772.052,42**	**38.367.171,97**
1	2.716.259,96	95.069.098,70	407.438,99	3.123.698,96
2	2.716.259,96	92.352.838,73	396.121,24	3.112.381,21
3	2.716.259,96	89.636.578,77	384.803,49	3.101.063,46
4	2.716.259,96	86.920.318,81	373.485,74	3.089.745,71
5	2.716.259,96	84.204.058,85	362.168,00	3.078.427,96

6	2.716.259,96	81.487.798,88	350.850,25	3.067.110,21
7	2.716.259,96	78.771.538,92	339.532,50	3.055.792,46
8	2.716.259,96	76.055.278,96	328.214,75	3.044.474,71
9	2.716.259,96	73.339.018,99	316.897,00	3.033.156,96
10	2.716.259,96	70.622.759,03	305.579,25	3.021.839,21
11	2.716.259,96	67.906.499,07	294.261,50	3.010.521,46
12	2.716.259,96	65.190.239,11	282.943,75	2.999.203,71
Total an 8	**32.595.119,55**	**65.190.239,11**	**4.142.296,44**	**36.737.416,00**
1	2.716.259,96	62.473.979,14	271.626,00	2.987.885,96
2	2.716.259,96	59.757.719,18	260.308,25	2.976.568,21
3	2.716.259,96	57.041.459,22	248.990,50	2.965.250,46
4	2.716.259,96	54.325.199,26	237.672,75	2.953.932,71
5	2.716.259,96	51.608.939,29	226.355,00	2.942.614,96
6	2.716.259,96	48.892.679,33	215.037,25	2.931.297,21
7	2.716.259,96	46.176.419,37	203.719,50	2.919.979,46
8	2.716.259,96	43.460.159,40	192.401,75	2.908.661,71
9	2.716.259,96	40.743.899,44	181.084,00	2.897.343,96
10	2.716.259,96	38.027.639,48	169.766,25	2.886.026,21
11	2.716.259,96	35.311.379,52	158.448,50	2.874.708,46
12	2.716.259,96	32.595.119,55	147.130,75	2.863.390,71
Total an 9	**32.595.119,55**	**32.595.119,55**	**2.512.540,47**	**35.107.660,02**
1	2.716.259,96	29.878.859,59	135.813,00	2.852.072,96
2	2.716.259,96	27.162.599,63	124.495,25	2.840.755,21
3	2.716.259,96	27.162.599,63	113.177,50	2.829.437,46
4	2.716.259,96	24.446.339,66	113.177,50	2.829.437,46
5	2.716.259,96	24.446.339,66	101.859,75	2.818.119,71
6	2.716.259,96	21.730.079,70	101.859,75	2.818.119,71
7	2.716.259,96	21.730.079,70	90.542,00	2.806.801,96
8	2.716.259,96	19.013.819,74	90.542,00	2.806.801,96
9	2.716.259,96	19.013.819,74	79.224,25	2.795.484,21
10	2.716.259,96	16.297.559,78	79.224,25	2.795.484,21
11	2.716.259,96	16.297.559,78	67.906,50	2.784.166,46
12	2.716.259,96	13.581.299,81	67.906,50	2.784.166,46
Total an 10	**32.595.119,55**	-	**1.165.728,23**	**33.760.847,79**
TOTAL	**325.951.195,53**		**82.449.807,62**	**408.401.003,15**

Anexa 3 - Calcul profitabilitate

Valoare	investitie	325.951.195,53 RON	
Venituri	optimist	119.215.775,91 RON	
	mediu	86.739.085,01 RON	
	pesimist	54.352.394,12 RON	
Cheltuieli	monetare	18.666.976,50 RON	
	nemonetare	13.038.047,82 RON	
	inlocuire echipamente	66.586.351,60 RON	* o data la 10 ani + 2 ani garantie (anul 12 / 24 / 36 / 48)
	inlocuire tobogane	26.130.240,50 RON	* o data la 20 ani + 2 ani garantie (anul 22 / 44)
	revizie tobogane	1.669.231,53 RON	* o data la 5 ani + 2 ani garantie (anul 7, 13, 18, 29, 34, 39)
Redeventa	teren	3.841.540,32 RON	
	teren + cladire	16.879.588,14 RON	
Perioada	ani	49	

S1 - Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului

Din perspectiva investitorului/concesionarului

	optimist	mediu	pesimist
venituri totale	5.841.573.019,61 RON	4.250.215.165,69 RON	2.663.267.311,76 RON
cheltuieli monetare totale	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON
cashflow	4.832.505.347,44 RON	3.241.147.493,52 RON	1.654.199.639,60 RON
valoare + credit (10 ani)	- 408.401.003,15 RON	- 408.401.003,15 RON	- 408.401.003,15 RON
redeventa teren	- 188.235.475,68 RON	- 188.235.475,68 RON	- 188.235.475,68 RON
concesiunue variabila totala (3% din cifra de afaceri)	- 175.247.190,59 RON	- 127.506.454,97 RON	- 79.898.019,35 RON
profit total	**4.060.621.678,03 RON**	**2.517.004.559,72 RON**	**977.665.141,42 RON**
profitabilitate	**681%**	**422%**	**164%**
profit anual	**14%**	**9%**	**3%**

Din perspectiva UAT

	optimist	mediu	pesimist
incasari redeventa teren	188.235.475,68 RON	188.235.475,68 RON	188.235.475,68 RON
incasari redeventa variabila	175.247.190,59 RON	127.506.454,97 RON	79.898.019,35 RON
investitie	0	0	0
profit total	**363.482.666,27 RON**	**315.741.930,65 RON**	**268.133.495,03 RON**
profitabilitate	-	-	-
profit anual	-	-	-

S2 - UAT construieste - UAT exp

Din perspectiva UAT

	optimist	mediu	pesimist
venituri totale	5.841.573.019,61 RON	4.250.215.165,69 RON	2.663.267.311,76 RON
cheltuieli monetare totale	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON
cashflow	4.832.505.347,44 RON	3.241.147.493,52 RON	1.654.199.639,60 RON
valoare + credit (10 ani)	- 408.401.003,15 RON	- 408.401.003,15 RON	- 408.401.003,15 RON
redeventa teren	- RON	- RON	- RON
concesiunue variabila totala (3% din cifra de afaceri)	- RON	- RON	- RON
profit total	**4.424.104.344,29 RON**	**2.832.746.490,37 RON**	**1.245.798.636,45 RON**
profitabilitate	**1083%**	**694%**	**305%**
profit anual	**22%**	**14%**	**6%**

S3 - UAT Construiesti + operator propriu

Din perspectiva operatorului propriu

	optimist	mediu	pesimist
venituri totale	5.841.573.019,61 RON	4.250.215.165,69 RON	2.663.267.311,76 RON
cheltuieli monetare totale	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON
cashflow	4.832.505.347,44 RON	3.241.147.493,52 RON	1.654.199.639,60 RON
valoare + credit (10 ani)	- RON	- RON	- RON
redeventa teren	- 827.099.818,92 RON	- 827.099.818,92 RON	- 827.099.818,92 RON
concesiunue variabila totala (3% din cifra de afaceri)	- 175.247.190,59 RON	- 127.506.454,97 RON	- 79.898.019,35 RON
profit total	**3.830.158.337,94 RON**	**2.286.541.219,63 RON**	**747.201.801,33 RON**
profitabilitate	**463%**	**276%**	**90%**
profit anual	**9%**	**6%**	**2%**

Din perspectiva UAT

	optimist	mediu	pesimist
incasari redeventa teren	827.099.818,92 RON	827.099.818,92 RON	827.099.818,92 RON
incasari redeventa variabila	175.247.190,59 RON	127.506.454,97 RON	79.898.019,35 RON
investitie	-408.401.003,15	-408.401.003,15	-408.401.003,15
profit total	**593.946.006,36 RON**	**546.205.270,74 RON**	**498.596.835,12 RON**
profitabilitate	**145%**	**134%**	**122%**
profit anual	**3%**	**3%**	**2%**

S4 - UAT Construiesti + L.P. operator privat

Din perspectiva investitorului

	optimist	mediu	pesimist
venituri 50 ani	5.841.573.019,61 RON	4.250.215.165,69 RON	2.663.267.311,76 RON
cheltuieli monetare 50 ani	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON	- 1.009.067.672,16 RON
cashflow	4.832.505.347,44 RON	3.241.147.493,52 RON	1.654.199.639,60 RON
valoare + credit (10 ani)	- RON	- RON	- RON
redeventa teren+cladire	- 827.099.818,92 RON	- 827.099.818,92 RON	- 827.099.818,92 RON
concesiunue variabila 50 de ani (5% din cifra de afaceri)	- 292.078.650,98 RON	- 212.510.758,28 RON	- 133.163.365,59 RON
profit total	**3.713.326.877,54 RON**	**2.201.536.916,32 RON**	**693.936.455,09 RON**
profitabilitate	**449%**	**266%**	**84%**
profit anual	**9%**	**5%**	**2%**

Din perspectiva UAT

	optimist	mediu	pesimist
incasari redeventa teren	827.099.818,92 RON	827.099.818,92 RON	827.099.818,92 RON
incasari redeventa variabila	292.078.650,98 RON	212.510.758,28 RON	133.163.365,59 RON
investitie	-408.401.003,15	-408.401.003,15	-408.401.003,15
profit total	**710.777.466,75 RON**	**631.209.574,05 RON**	**551.862.181,36 RON**
profitabilitate	**174%**	**155%**	**135%**
profit anual	**4%**	**3%**	**3%**

Anexa 4 - Scenariul 1

Previziuni		Perioada de implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Anul 45	Anul 46	Anul 47	Anul 48	Anul 49
COSTURI																	
Costuri investitionale			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri de exploatare			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COSTURI			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENITURI																	
Venituri din redeventa fixa teren - conform raport de evaluare			3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32	3.841.540,32
Rate swap SIEG - 10 ani			5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%
Dobanda de referinta BNR politica monetara			6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Redeventa actualizata			4.091.240,44	4.357.171,07	4.640.387,19	4.942.012,36	5.263.243,16	5.605.353,96	5.969.701,97	6.357.732,60	6.770.985,22	7.211.099,26	65.348.819,36	69.596.492,61	74.120.264,63	78.938.081,84	84.069.057,15
Redeventa variabila 3% din cifra de afaceri obtinuta	OPTIMA		3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28
	MEDIE		2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55
	PESIMIST		1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82
VENITURI TOTALE	OPTIMA		7.667.713,72	7.933.644,35	8.216.860,47	8.518.485,63	8.839.716,44	9.181.827,24	9.546.175,25	9.934.205,88	10.347.458,50	10.787.572,54	68.925.292,63	73.172.965,89	77.696.737,91	82.514.555,11	87.645.530,43
VENITURI TOTALE	MEDIE		6.693.412,99	6.959.343,62	7.242.559,74	7.544.184,91	7.865.415,71	8.207.526,52	8.571.874,52	8.959.905,15	9.373.157,77	9.813.271,81	67.950.991,91	72.198.665,16	76.722.437,18	81.540.254,39	86.671.229,70
VENITURI TOTALE	PESIMIST		5.721.812,26	5.987.742,89	6.270.959,01	6.572.584,18	6.893.814,98	7.235.925,79	7.600.273,80	7.988.304,42	8.401.557,04	8.841.671,08	66.979.391,18	71.227.064,44	75.750.836,46	80.568.653,66	85.699.628,98
Solduri de cashflow		Perioada de implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Anul 45	Anul 46	Anul 47	Anul 48	Anul 49
SCF	OPTIM	- 269.900,00	7.667.713,72	7.933.644,35	8.216.860,47	8.518.485,63	8.839.716,44	9.181.827,24	9.546.175,25	9.934.205,88	10.347.458,50	10.787.572,54	68.925.292,63	73.172.965,89	77.696.737,91	82.514.555,11	87.645.530,43
SCF	MEDIE	- 269.900,00	6.693.412,99	6.959.343,62	7.242.559,74	7.544.184,91	7.865.415,71	8.207.526,52	8.571.874,52	8.959.905,15	9.373.157,77	9.813.271,81	67.950.991,91	72.198.665,16	76.722.437,18	81.540.254,39	86.671.229,70
SCF	PESIMIST	- 269.900,00	5.721.812,26	5.987.742,89	6.270.959,01	6.572.584,18	6.893.814,98	7.235.925,79	7.600.273,80	7.988.304,42	8.401.557,04	8.841.671,08	66.979.391,18	71.227.064,44	75.750.836,46	80.568.653,66	85.699.628,98
factor de actualizare		*1,00*	*0,952380952*	*0,907029478*	*0,863837599*	*0,822702475*	*0,783526166*	*0,746215397*	*0,71068133*	*0,676839362*	*0,644608916*	*0,613913254*	*0,111296509*	*0,105996675*	*0,100949214*	*0,096142109*	*0,091563913*
SCF Actualizat	OPTIM	- 269.900,00	7.302.584,49	7.196.049,29	7.098.033,01	7.008.179,21	6.926.149,13	6.851.620,86	6.784.288,52	6.723.861,57	6.670.064,01	6.622.633,75	7.671.144,45	7.756.091,10	7.843.424,66	7.933.123,35	8.025.167,75
SCF Actualizat	MEDIE	- 269.900,00	6.374.679,04	6.312.329,81	6.256.395,41	6.206.619,59	6.162.759,02	6.124.582,65	6.091.871,19	6.064.416,49	6.042.021,07	6.024.497,62	7.562.708,18	7.652.818,46	7.745.069,76	7.839.452,02	7.935.956,96
SCF Actualizat	PESIMIST	- 269.900,00	5.449.345,01	5.431.059,31	5.417.090,17	5.407.281,27	5.401.484,43	5.399.559,23	5.401.372,69	5.406.798,87	5.415.718,58	5.428.019,06	7.454.572,41	7.549.832,01	7.646.987,43	7.746.040,28	7.846.993,40

Valoarea actualizata neta	338.496.807,26
IRR	2704,21%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	sub 1 an
Valoarea actualizata neta	320.795.008,47
IRR	2360,89%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	sub 1 an
Valoarea actualizata neta	303.142.265,23
IRR	2018,69%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	sub 1 an

Anexa 5 - Scenariul 2

Previziuniire		Perioada de implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Anul 45	Anul 46	Anul 47	Anul 48	Anul 49
COSTURI																	
Costuri monetare	OPTIMA		-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50
Costuri nemonetare	OPTIMA		-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82					
Costuri monetare	MEDIE		-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50
Costuri nemonetare	MEDIE		-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82					
Costuri monetare	PESIMIST		-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50	-18.666.976,50
Costuri nemonetare	PESIMIST		-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82	-13.038.047,82					
Costuri creditare			-15.550.588,29	-13.920.832,31	-12.291.076,33	-10.661.320,35	-9.031.564,38	-7.401.808,40	-5.772.052,42	-4.142.296,44	-2.512.540,47	-1.165.728,23					
VENITURI																	
Venituri	OPTIMA		119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91	119.215.775,91
Venturi	MEDIE		86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01	86.739.085,01
Venituri	PESIMIST		54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12	54.352.394,12
Valoarea investitiei fara TVA		- 325.951.195,53															
Valoarea reziduala																	119.215.775,91
Rata de actualizare financiara		1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64	0,61	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Solduri de calcul	OPTIMA	- 325.951.195,53	80.950.677,26	78.574.119,82	76.240.339,56	73.950.651,47	71.706.148,33	69.507.718,84	67.356.064,62	65.251.715,96	63.195.046,63	61.012.584,57	29.692.339,16	29.692.339,16	29.692.339,16	29.692.339,16	64.897.088,21
Solduri de calcul	MEDIE	- 325.951.195,53	50.020.495,45	49.116.803,81	48.185.752,88	47.231.997,50	46.259.811,21	45.273.112,06	44.275.486,73	43.270.213,22	42.260.282,11	41.074.713,60	20.101.882,32	20.101.882,32	20.101.882,32	20.101.882,32	55.306.631,38
Solduri de calcul	PESIMIST	- 325.951.195,53	24.536.912,39	24.846.724,71	25.071.391,83	25.218.320,30	25.294.404,36	25.306.057,92	25.259.244,69	25.159.506,51	25.011.990,00	24.647.768,74	16.050.412,63	16.050.412,63	16.050.412,63	16.050.412,63	51.255.161,69

Valoarea actualizata neta	1.770.332.788,92
IRR	21,64%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	6 ani
Valoarea actualizata neta	1.082.437.143,64
IRR	12,76%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	10 ani
Valoarea actualizata neta	608.079.453,73
IRR	6,19%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	26 ani

Anexa 6 - Scenariul 3.1

Prezicionare		Perioada de implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Anul 45	Anul 46	Anul 47	Anul 48	Anul 49
COSTURI																	
Costuri investitionale		- 325.951.195,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri de exploatare			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COSTURI		- 325.951.195,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENITURI																	
Venituri din redeventa fixa teren - conform raport de evaluare			16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14
Rate swap SIEG - 10 ani sau mai mare			5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%
Dobanda de referinta BNR politica			6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Redeventa actualizata			17.976.761,37	19.145.250,86	20.389.692,17	21.715.022,16	23.126.498,60	24.629.721,00	26.230.652,87	27.935.645,31	29.751.462,25	31.685.307,30	287.140.330,27	305.804.451,74	325.681.741,10	346.851.054,28	369.396.372,80
Redeventa variabila 3% din cifra de afaceri obtinuta	OPTIMA		3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28
	MEDIE		2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55
	PESIMIST		1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82
VENITURI TOTALE	OPTIMA		21.553.234,65	22.721.724,14	23.966.165,44	25.291.495,43	26.702.971,87	28.206.194,28	29.807.126,15	31.512.118,58	33.327.935,53	35.261.780,58	290.716.803,55	309.380.925,02	329.258.214,38	350.427.527,55	372.972.846,08
VENITURI TOTALE	MEDIE		20.578.933,92	21.747.423,41	22.991.864,72	24.317.194,71	25.728.671,15	27.231.893,56	28.832.825,42	30.537.817,86	32.353.634,80	34.287.479,85	289.742.502,82	308.406.624,29	328.283.913,65	349.453.226,83	371.998.545,35
VENITURI TOTALE	PESIMIST		19.607.333,19	20.775.822,68	22.020.263,99	23.345.593,98	24.757.070,42	26.260.292,83	27.861.224,69	29.566.217,13	31.382.034,08	33.315.879,12	288.770.902,10	307.435.023,56	327.312.312,93	348.481.626,10	371.026.944,63
Costuri de finantare			- 15.550.588,29	- 13.920.832,31	- 12.291.076,33	- 10.661.320,35	- 9.031.564,38	- 7.401.808,40	- 5.772.052,42	- 4.142.296,44	- 2.512.540,47	- 1.165.728,23					

Solduri de cashflow		Perioada de implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Anul 45	Anul 46	Anul 47	Anul 48	Anul 49
SCF	OPTIM	- 325.951.195,53	6.002.646,36	8.800.891,83	11.675.089,11	14.630.175,08	17.671.407,50	20.804.385,88	24.035.073,73	27.369.822,14	30.815.395,06	34.096.052,34	290.716.803,55	309.380.925,02	329.258.214,38	350.427.527,55	372.972.846,08
SCF	MEDIE	- 325.951.195,53	5.028.345,63	7.826.591,10	10.700.788,38	13.655.874,35	16.697.106,77	19.830.085,16	23.060.773,00	26.395.521,41	29.841.094,34	33.121.751,61	289.742.502,82	308.406.624,29	328.283.913,65	349.453.226,83	371.998.545,35
SCF	PESIMIST	- 325.951.195,53	4.056.744,91	6.854.990,37	9.729.187,66	12.684.273,63	15.725.506,04	18.858.484,43	22.089.172,27	25.423.920,69	28.869.493,61	32.150.150,89	288.770.902,10	307.435.023,56	327.312.312,93	348.481.626,10	371.026.944,63
factor de actualizare		*1,00*	*0,952380952*	*0,907029478*	*0,863837599*	*0,822702475*	*0,783526166*	*0,746215397*	*0,71068133*	*0,676839362*	*0,644608916*	*0,613913254*	*0,111296509*	*0,105996675*	*0,100949214*	*0,096142109*	*0,091563913*
SCF Actualizat	OPTIM	- 325.951.195,53	5.716.806,06	7.982.668,32	10.085.380,94	12.036.281,24	13.846.010,17	15.524.553,06	17.081.278,17	18.524.972,96	19.863.878,41	20.932.018,43	32.355.765,32	32.793.349,41	33.238.358,09	33.690.841,55	34.150.853,35
SCF Actualizat	MEDIE	- 325.951.195,53	4.788.900,60	7.098.948,84	9.243.743,34	11.234.721,63	13.082.620,06	14.797.514,86	16.388.860,83	17.865.527,87	19.235.835,48	20.333.882,30	32.247.329,05	32.690.076,77	33.140.003,20	33.597.170,22	34.061.642,56
SCF Actualizat	PESIMIST	- 325.951.195,53	3.863.566,58	6.217.678,34	8.404.438,10	10.435.383,30	12.321.345,47	14.072.491,44	15.698.362,33	17.207.910,26	18.609.532,99	19.737.403,73	32.139.193,28	32.587.090,32	33.041.920,87	33.503.758,48	33.972.679,00

Valoarea actualizata neta	165.889.415,82
IRR	2,94%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	20 ani
Valoarea actualizata neta	152.157.675,39
IRR	2,70%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	21 ani
Valoarea actualizata neta	138.463.988,60
IRR	2,46%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	21 ani

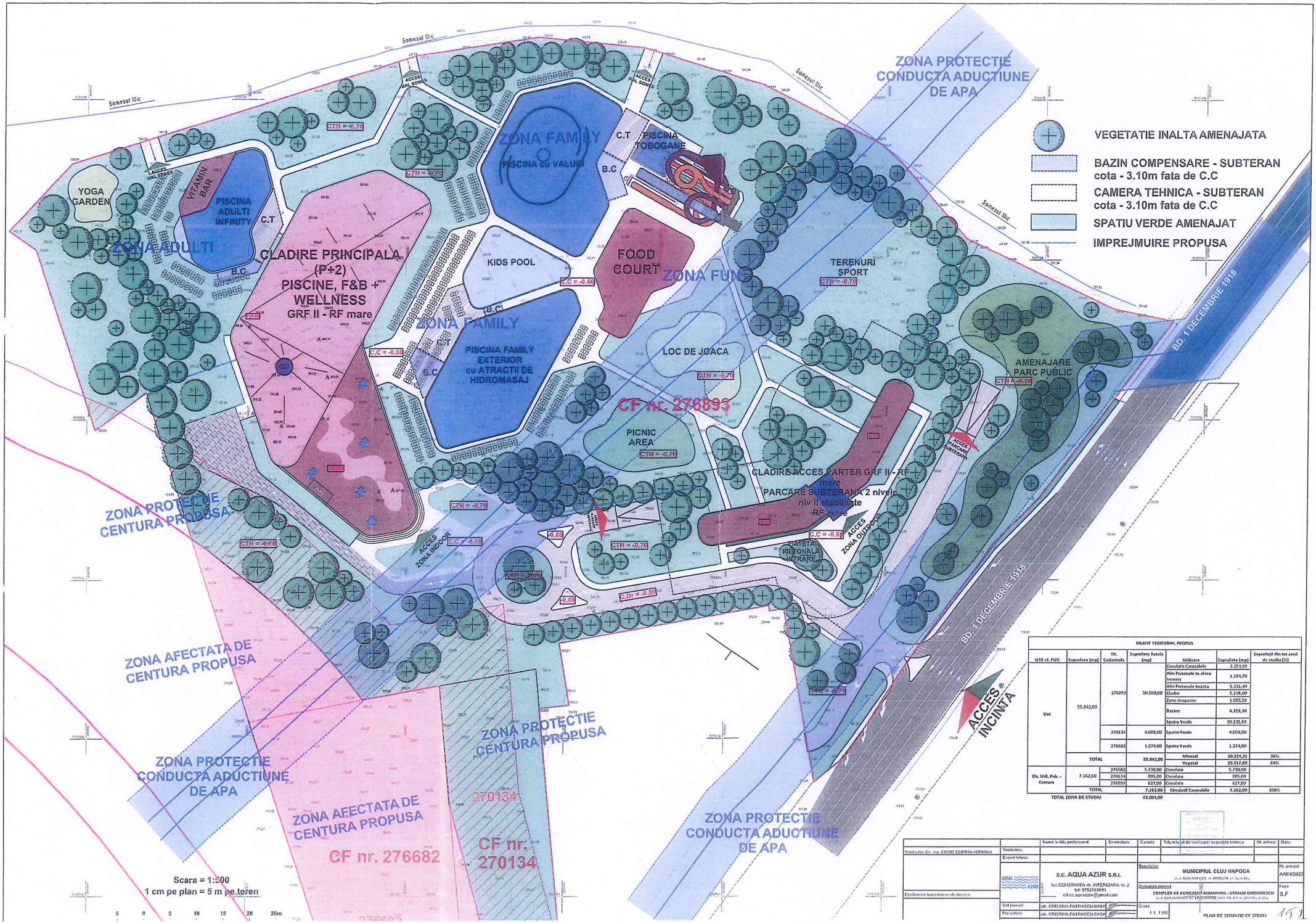
Anexa 7 - Scenariul 3.2

Previziuneare		Perioada de implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Anul 45	Anul 46	Anul 47	Anul 48	Anul 49
COSTURI																	
Costuri investitionale		- 325.951.195,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri de exploatare			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COSTURI		- 325.951.195,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENITURI																	
Venituri din redeventa fixa teren - conform raport de evaluare			16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14	16.879.588,14
Rate swap SIEG - 10 ani sau mai mare			5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%
Dobanda de referinta BNR politica monetara			6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Redeventa actualizata			17.976.761,37	19.145.250,86	20.389.692,17	21.715.022,16	23.126.498,60	24.629.721,00	26.230.652,87	27.935.645,31	29.751.462,25	31.685.307,30	287.140.330,27	305.804.451,74	325.681.741,10	346.851.054,28	369.396.372,80
Redeventa variabila 3% din cifra de afaceri obtinuta	OPTIMA		3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28	3.576.473,28
	MEDIE		2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55	2.602.172,55
	PESIMIST		1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82	1.630.571,82
VENITURI TOTALE	OPTIMA		21.553.234,65	22.721.724,14	23.966.165,44	25.291.495,43	26.702.971,87	28.206.194,28	29.807.126,15	31.512.118,58	33.327.935,53	35.261.780,58	290.716.803,55	309.380.925,02	329.258.214,38	350.427.527,55	372.972.846,08
VENITURI TOTALE	MEDIE		20.578.933,92	21.747.423,41	22.991.864,72	24.317.194,71	25.728.671,15	27.231.893,56	28.832.825,42	30.537.817,86	32.353.634,80	34.287.479,85	289.742.502,82	308.406.624,29	328.283.913,65	349.453.226,83	371.998.545,35
VENITURI TOTALE	PESIMIST		19.607.333,19	20.775.822,68	22.020.263,99	23.345.593,98	24.757.070,42	26.260.292,83	27.861.224,69	29.566.217,13	31.382.034,08	33.315.879,12	288.770.902,10	307.435.023,56	327.312.312,93	348.481.626,10	371.026.944,63
Costuri de finantare			- 15.550.588,29	- 13.920.832,31	- 12.291.076,33	- 10.661.320,35	- 9.031.564,38	- 7.401.808,40	- 5.772.052,42	- 4.142.296,44	- 2.512.540,47	- 1.165.728,23	-	-	-	-	-
Solduri de cashflow		Perioada de implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Anul 45	Anul 46	Anul 47	Anul 48	Anul 49
SCF	OPTIM	- 325.951.195,53	6.002.646,36	8.800.891,83	11.675.089,11	14.630.175,08	17.671.407,50	20.804.385,88	24.035.073,73	27.369.822,14	30.815.395,06	34.096.052,34	290.716.803,55	309.380.925,02	329.258.214,38	350.427.527,55	372.972.846,08
SCF	MEDIE	- 325.951.195,53	5.028.345,63	7.826.591,10	10.700.788,38	13.655.874,35	16.697.106,77	19.830.085,16	23.060.773,00	26.395.521,41	29.841.094,34	33.121.751,61	289.742.502,82	308.406.624,29	328.283.913,65	349.453.226,83	371.998.545,35
SCF	PESIMIST	- 325.951.195,53	4.056.744,91	6.854.990,37	9.729.187,66	12.684.273,63	15.725.506,04	18.858.484,43	22.089.172,27	25.423.920,69	28.869.493,61	32.150.150,89	288.770.902,10	307.435.023,56	327.312.312,93	348.481.626,10	371.026.944,63
factor de actualizare		*1,00*	*0,952380952*	*0,907029478*	*0,863837599*	*0,822702475*	*0,783526166*	*0,746215397*	*0,71068133*	*0,676839362*	*0,644608916*	*0,613913254*	*0,111296509*	*0,105996675*	*0,100949214*	*0,096142109*	*0,091563913*
SCF Actualizat	OPTIM	- 325.951.195,53	5.716.806,06	7.982.668,32	10.085.380,94	12.036.281,24	13.846.010,17	15.524.553,06	17.081.278,17	18.524.972,96	19.863.878,41	20.932.018,43	32.355.765,32	32.793.349,41	33.238.358,09	33.690.841,55	34.150.853,35
SCF Actualizat	MEDIE	- 325.951.195,53	4.788.900,60	7.098.948,84	9.243.743,34	11.234.721,63	13.082.620,06	14.797.514,86	16.388.860,83	17.865.527,87	19.235.835,48	20.333.882,30	32.247.329,05	32.690.076,77	33.140.003,20	33.597.170,22	34.061.642,56
SCF Actualizat	PESIMIST	- 325.951.195,53	3.863.566,58	6.217.678,34	8.404.438,10	10.435.383,30	12.321.345,47	14.072.491,44	15.698.362,33	17.207.910,26	18.609.532,99	19.737.403,73	32.139.193,28	32.587.090,32	33.041.920,87	33.503.758,48	33.972.679,00

Valoarea actualizata neta	873.371.684,47
IRR	5,66%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	22 ani
Valoarea actualizata neta	855.669.885,68
IRR	5,51%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	24 ani
Valoarea actualizata neta	838.017.142,44
IRR	5,36%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	26 ani

Anexa 8 - Centralizare Rezultate

SCENARIU/INDICATOR REZULTAT		S1 - Concesiune de lucrări și servicii cu punerea la dispoziție a terenului	S2 - UAT construieste - UAT exploateaza	S3.1 - operator propriu	S3.2 - licitatie publica catre un operator privat
Valoarea actualizata neta	OPTIMA	338.496.807,26	1.770.332.788,92	165.889.415,82	873.371.684,47
IRR	OPTIMA	2704,21%	21,64%	2,94%	5,66%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	OPTIMA	sub 1 an	6 ani	20 ani	22 ani
Valoarea actualizata neta	MEDIE	320.795.008,47	1.082.437.143,64	152.157.675,39	855.669.885,68
IRR	MEDIE	2360,89%	12,76%	2,70%	5,51%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	MEDIE	sub 1 an	10 ani	21 ani	24 ani
Valoarea actualizata neta	PESIMIST	303.142.265,23	608.079.453,73	138.463.988,60	838.017.142,44
IRR	PESIMIST	2018,69%	6,19%	2,46%	5,36%
DURATA RECUPERARE INVESTITIEI	PESIMIST	sub 1 an	26 ani	21 ani	26 ani



BILANT TERITORIAL PROPUS

UTR cf. PUG	Suprafata (mp)	Nr. Cadastrale	Suprafata Totala (mp)	Utilizare	Suprafata (mp)	Suprafață din tot zonă de studiu (%)
Uvt	55.842,00	276893	50.560,00	Circulatii Carosabile	3.354,69	
				Alei Pietonale in afara incintei	1.194,70	
				Alei Pietonale Incinta	5.331,40	
				Cladiri	5.118,60	
				Zone Acoperite	1.005,58	
				Bazine	4.319,34	
				Spatiu Verde	30.235,69	
		270134	4.008,00	Spatiu Verde	4.008,00	
		276682	1.274,00	Spatiu Verde	1.274,00	
	TOTAL		55.842,00	Mineral	20.324,31	36%
				Vegetal	35.517,69	64%
Ob. Util. Pub. - Centura	7.162,00	276682	5.730,00	Circulatii	5.730,00	
		270134	805,00	Circulatii	805,00	
		276893	627,00	Circulatii	627,00	
	TOTAL		7.162,00	Circulatii Carosabile	7.162,00	100%
TOTAL ZONA DE STUDIU			63.004,00			

Verificator Cc. ing. COCIS CORINA-ADRIANA	Verificator:	Nume si titlu profesional	Semnatura	Cerinta	Titlu refer. la act. legislativ/ expertiza tehnica / Nr. referat / Data
	Expert tehnic:				
Conformare lucrare/ executie	AQUA AZUR	S.C. AQUA AZUR S.R.L. loc.CONSTANTA str. BITERDARA nr. 2 tel: 0752561691 office.aquazur@gmail.com	Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA		Nr. proiect: AA01/2022
			Denumire proiect: COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK - STRADA GRIGORESCU		Faza: S.F
	Sef proiect:	ing. CRISTINA PATRASCU-BABA	Scara: 1:1.500		
	Proiectant:	ing. CRISTINA PATRASCU-BABA			PLAN DE SITUATIE CF 276893

Membru Corporativ ANEVAR
Aut. nr. 0747
Tel. 0744-669738
email: evaluari.phg@gmail.com

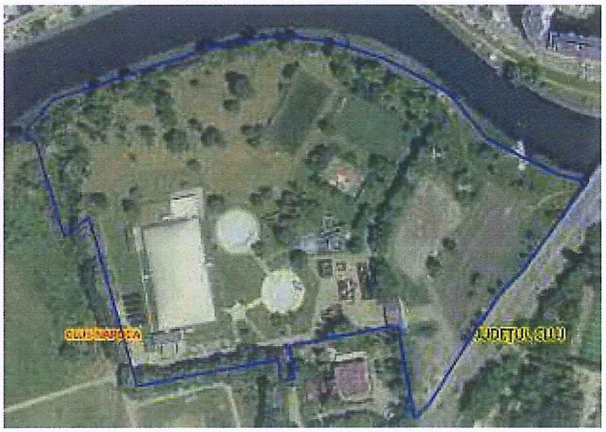
ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR:	Nr. 0000471/16.04.2025	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATOR:	Nr.

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: TEREN PENTRU DEZVOLTARE OBIECTIV DE INVESTIȚII "AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"

situată în
Cluj-Napoca, Bdul 1 Decembrie 1918, Nr. FN, jud. Cluj





Proprietar : **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

Client : **AE DEVELOPMENT SRL**

Destinatar : **AE DEVELOPMENT SRL**

Evaluator : **PHG CONSULTING SRL**
Membru Corporativ ANEVAR

Horațiu Gabriel Pop

Digitally signed by HORATIU-GABRIEL POP
Date: 2025.04.16 15:07:21 +03'00'

SOCIETATEA COMERCIALĂ PHG CONSULTING S.R.L. CLUJ-NAPOCA, ROMÂNIA

- Aprilie 2025 -

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport nu vor putea fi publicate sau copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi (alţii decât utilizatorii desemnaţi), fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului/destinatarului	AE DEVELOPMENT SRL
Nume proprietari	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Tip proprietate imobiliară	TEREN PENTRU DEZVOLTARE OBIECTIV DE INVESTIȚII ”AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA”
Adresa proprietatii	Cluj-Napoca, Bdul 1 Decembrie 1918, Nr. FN, Jud. Cluj

Descriere conform documente:

Extras CF nr.	Nr. cadastral Nr. topografic	Descriere conform CF	Proprietar
276893 Cluj-Napoca	276893	Teren intravilan, categorie de folosință curti constructii	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

	Nr. cadastral	Denumire	Suprafața
Suprafața proprietății evaluate (mp)	276893	Teren intravilan	51.186 mp
Lucrare realizata de evaluator autorizat:	PHG Consulting SRL – membru corporativ Anevar, prin Ing. Horațiu Gabriel Pop - evaluator autorizat Anevar		
Scopul evaluării	Evaluarea proprietăţii imobiliare în vederea utilizării valorii în scopul informarii clientului asupra valorii de piață a proprietății, pentru proiectul de investiții.		
Data evaluarii	16.04.2025		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9774		

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA A PROPRIETĂȚII

Valoare amplasament stadiu actual	Valoare amplasament cu investitie Aquapark (teren+investiție)
19.294.915 Euro	**84.781.152 Euro**
96.038.508 Lei	**421.989.704 Lei**

Valorile sunt fara TVA

PHG CONSULTING S.R.L

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV
Nr. 0747
PHG CONSULTING SRL

Ing. Horațiu Gabriel Pop
Evaluator autorizat EPI, EBM, Leg. nr. 18207
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

POP HORAȚIU GABRIEL
Legitimația Nr. 18207
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM

154

CUPRINS:

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 Identificarea și competența evaluatorului 4
1.2 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați 4
1.3 Scopul evaluării. Utilizarea evaluării 4
1.4 Identificarea activului supus evaluării 4
1.5 Tipul valorii 5
1.6 Data inspecției proprietății. Data evaluării. Data raportului de evaluare 5
1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 5
1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea 5
1.9 Ipoteze și ipoteze speciale 6
1.10 Declararea conformității evaluării cu SEV 7
Standardele utilizate: 7
1.11 Abordări în evaluare.Raționament 7
1.12 Restricții de utilizare. Clauza de nepublicare 7
1.13 Descrierea raportului 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1 DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE ȘI A PROPRIETĂȚII 8
3. ANALIZA DATELOR şi EVALUAREA 11
3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 11
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
3.3 EVALUAREA 13
4. CONCLUZIILE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI 16
5. ANEXE 17
5.1 FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII 18
5.2 DOCUMENTE REFERITOARE LA PROPRIETATEA EVALUATĂ 22

155

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este PHG Consulting SRL, membru corporativ Anevar, Aut. Nr. 0747, prin Horațiu Gabriel Pop, evaluator autorizat ANEVAR, legitimația 18207, care are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI).
Independență: Evaluatorul nu are nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.
Cele prezentate mai sus sunt declarații ale evaluatorului și sunt susținute prin elaborarea prezentului raport.
Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că: afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze vreo parte implicată şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. S-au urmărit metodologii de evaluare recomandate de standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării, legate de evaluarea pentru scopul prezentat; La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează prezentul raport este membru autorizat al ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională al ANEVAR şi are competenţa necesară realizării prezentei evaluări. PHG Consulting SRL și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională.

1.2 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, este:

- ❒ Clientul/Destinatarul: AE DEVELOPMENT SRL.

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul menționat.

1.3 Scopul evaluării. Utilizarea evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă evaluarea la valoarea de piață a proprietății subiect în vederea utilizării valorii în scopul informarii clientului asupra valorii de piață a proprietății, pentru proiectul de investiții.
Utilizarea evaluării: evaluarea va fi utilizată doar conform scopului precizat și nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

1.4.1 Identificare și descriere juridică. Drepturi de proprietate evaluate

Identificare/descriere juridică (conform documente - anexate):

Extras CF nr.	Nr. cadastral Nr. topografic	Descriere conform CF	Proprietar
276893 Cluj-Napoca	276893	Teren intravilan, categorie de folosință curti constructii	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Evaluatorul a avut la dispoziţie Extrasul de CF şi alte documente - anexate, din care s-au extras datele prezentate.
Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul clientului – Dl. Iulian Teodor.
S-a evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral.
Proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.
Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentatate).

1.4.2 Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată cadastral în baza adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziție și anexate, și faptic cu ocazia inspecției.

1.5 Tipul valorii

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare este **valoarea de piață.**
Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general, fiind definită astfel:

> 🕮 ***"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."***

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu s-a avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate", sau a unui alt tip de valoare decât cea de piață.

- ✓ **Modalități de plată:** valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).
- ✓ **Moneda raportului:** opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro; cursul de schimb utilizat pentru conversie este cursul BNR valabil la data evaluării și prezentat în sinteză.

1.6 Data inspecției proprietății. Data evaluării. Data raportului de evaluare

Inspecţia a fost efectuată de către Horațiu Gabriel Pop - evaluator autorizat Anevar, în data de 25.02.2025. Fotografiile anexate reprezintă situaţia de la data inspecţiei. La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii Aprilie 2025, data la care se consideră valabile ipotezele considerate şi valorile exprimate de către evaluator (data evaluării).
Evaluarea a fost realizată în data de 16.04.2025.
Data raportului este cea înscrisă pe prima pagină (pagina de copertă).

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- ✓ Analiza documentelor și informațiilor primite de la client: documente juridice, etc.
- ✓ Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției: identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- ✓ Analiza pieței specifice: analize specifice preluate din surse scrise și din mediul online de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri, etc), analize de piață scrise și din mediul online publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

1.8.1 Documente avute la dispoziție:

- ✓ Extras CF
- ✓ Extras de plan cadastral;
- ✓ Certificat de urbanism;
- ✓ Plan de situatie.
- ✓ Documentatie proiect investitii (anexate)

1.8.2 Date și informații preluate din surse conexe:

- ✓ Informații privind identificare și localizare: evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalele electronice specializate de hărți și imagini din satelit pentru studierea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate în cadrul raportului);
  - ✓ Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții, etc. de la reprezentantul proprietarilor;
  - ✓ Informații privind piața specifică: portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la

nivel local sau național: ex. imobiliare.ro, olx.ro,etc; portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale (a se vedea Anexa –Extras Analiza Pieței);

- ✓ Publicații și studii de specialitate: Revista „VALOAREA (..)" – publicație periodică ANEVAR, Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale sau internaționale (publicații tip „market research");
- ✓ "Evaluarea proprietății imobiliare" – Ediția a doua canadiană, Appraisal Institute, Chicago, Illinois, USA;

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată in prezentul raport de evaluare este estimată în condițiile îndeplinirii ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare.

Ipoteze în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către utilizatorii desemnaţi şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cadrul aspectelor și precizărilor prezentate în raport. Valori separate alocate sunt invalide dacă sunt utilizate altfel;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. Nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea precizată, conform informaţiilor primite de la utilizatorii desemnaţi sau reprezentanţii acestora. Nu ne putem exprima opinia asupra stării părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea proprietăţii;
  Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele și informațiile care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii; dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client;
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea subiect;
- Prin acceptarea și/sau utilizarea raportului (sau a datelor – integrale sau parțiale - conținute în acesta), clientul/utilizatorii desemnați își însușesc raportul ca fiind corespunzător cu cerințele solicitate evaluatorului prin prisma informațiilor avute la dispoziție de către evaluator, raport efectuat în baza documentelor și informațiilor privind proprietatea subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului

152

de către client.

Ipoteze speciale:

- Conform solicitarii clientului s-a evaluat doar terenul, fara constructii (considerat ca teren liber pentru dezvoltare).
- Conform solicitarii clientului s-a utilizat ca abordare pentru evaluare doar tehnica reziduală.

1.10 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv a raportului de evaluare întocmit de noi, PHG Consulting SRL – membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

Standardele utilizate:

a) Standarde generale: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; **b) Standarde pentru active – bunuri imobile:** SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; **c) Glosar**.

1.11 Abordări în evaluare.Raționament

În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acesteia, s-au utilizat abordările prin: tehnica reziduala. Opinia finală asupra valorii de piața a proprietății a fost exprimată în concordanță cu rezultatele obținute prin tehnica reziduală, conform solicitării clientului.

1.12 Restricții de utilizare. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"). Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis altcuiva (altor persoane/entități decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane/entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.13 Descrierea raportului

Prin solicitarea clientului s-a convenit cu privire la forma și conținutul raportului de evaluare întocmit pentru proprietatea subiect. S-au urmărit metodologii de evaluare recomandate de standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării, legate de evaluarea pentru scopul prezentat; Valoarea estimată: Valoarea de piață a la data de referință a evaluării, cu și fără componente non-imobiliare. Forma convenită de prezentare a opiniei evaluatorului este un raport de evaluare conform standardelor de evaluare a bunurilor, și cuprinde metodologii recomandate de standardele în vigoare la data elaborării lucrării, opinia fiind întocmită astfel încât să conțină datele și informațiile necesare pentru o înțelegere corespunzătoare a lucrării în conformitate cu scopul lucrării. Conform solicitării clientei s-a convenit la prezentarea opiniei valorice cu și fără componente non-imobiliare, estimată prin prisma punctului de vedere evaluatorului.

Raportul este structurat pe 3 capitole principale, astfel: 1. Termeni de referință ai evaluării; 2. Prezentarea datelor; 3. Analiza datelor și evaluarea; 4. Concluziile evaluării. Opinia evaluatorului.

La începutul raportului a fost inserată o sinteză a evaluării în care sunt prezentate pe scurt informații principale din raportul de evaluare și concluziile evaluării, iar la final se regăsește capitolul 5 Anexe, care cuprinde fotografiile proprietății, documentele avute la dispoziție referitoare la proprietatea subiect, date și informații extrase din analiza pieței, în baza cărora s-a efectuat evaluarea și care fac parte integrantă din raportul de evaluare.

2. PREZENTAREA DATELOR

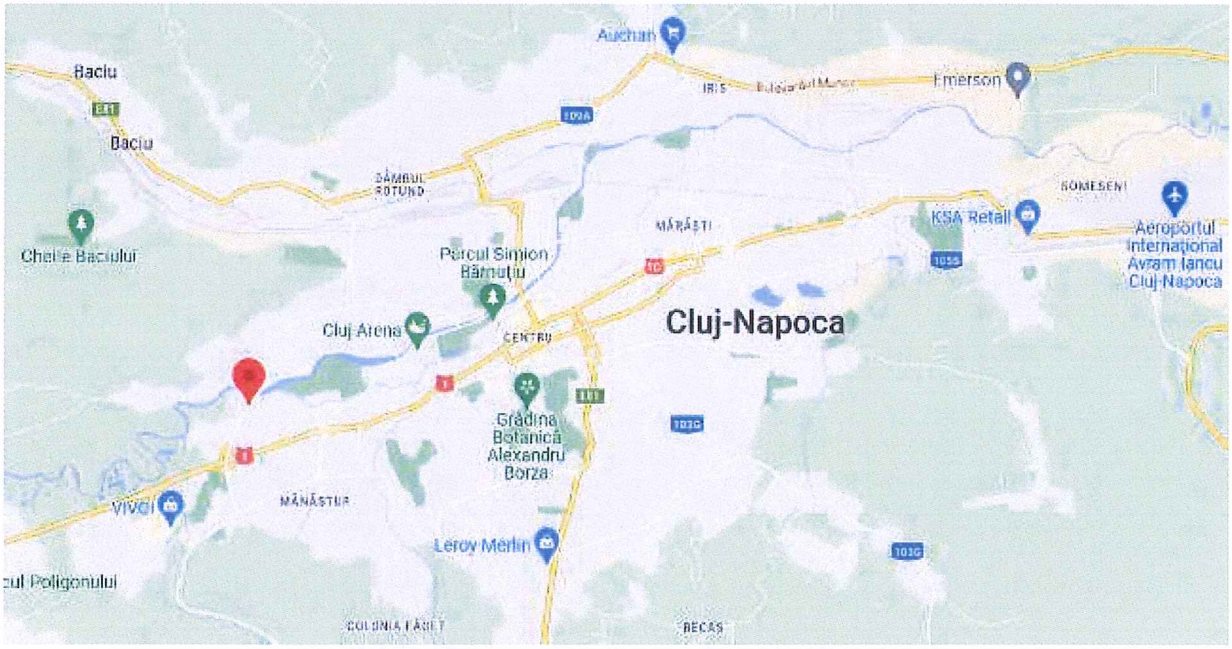
2.1 DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE ŞI A PROPRIETĂŢII

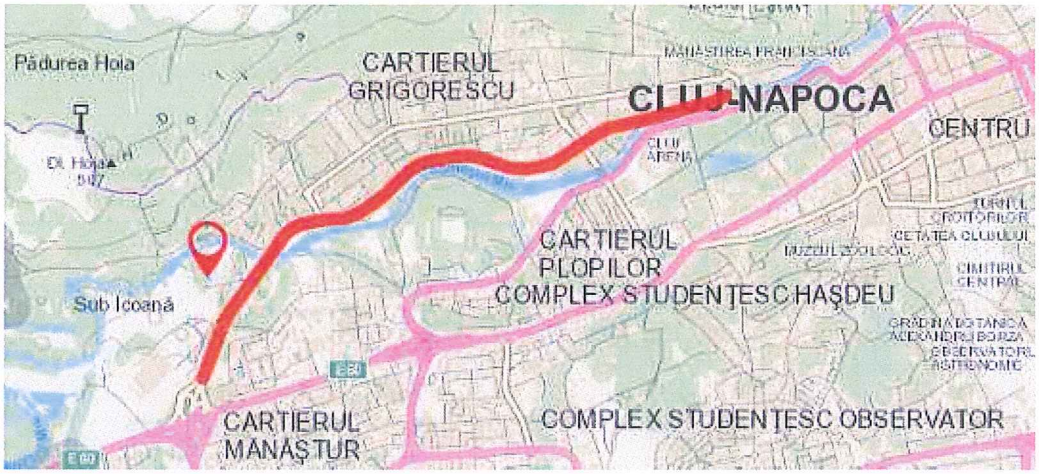
2.1.1 Descrierea zonei, localizare

Proprietatea evaluată este situată în Municipiul Cluj-Napoca, în partea de vest a Cartierului Grigorescu, pe Bulevardul 1 Decembrie 1918.
Cartierul Grigorescu, situat în partea de nord-vest a municipiului, are ca principale limite pădurea Hoia (vest), cartierul Gruia (nord), centrul (est), Someşul Mic (sud) şi este străbătut de 3 artere principale de circulaţie: str. Donath, str. Eremia Grigorescu, Bulevardul 1 Decembrie 1918 şi str. Alexandru Vlahuţă.
În cadrul cartierului se găsesc atât blocuri de 4-10 etaje, cât şi locuinţe şi vile individuale.
Este un cartier rezidenţial clasic, cu infrastructură adecvată, fiind unul din cele mai bine cotate cartiere ale oraşului.
Există şi unele zone în care s-au edificat blocuri noi de locuinţe în perioada de după 1990, însă există în continuare un interes ridicat pentru vile individuale, dezvoltate în ultimii ani în zona străzilor Uliului si Donath.

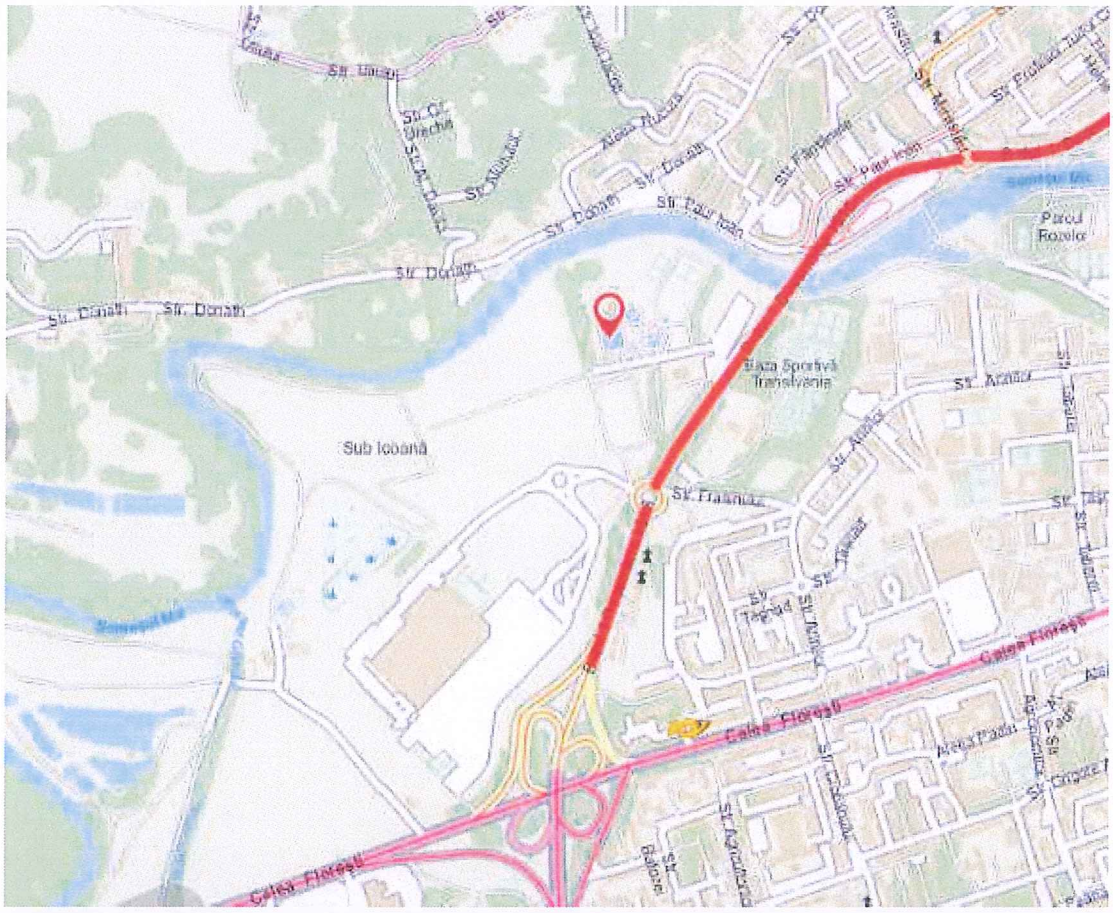
Zona de amplasare a proprietăţii subiect este mixta, rezidenţială si comerciala, vecinătăţile fiind formate din proprietăţi rezidenţiale de tip blocuri de locuinte, dar există şi proprietăţi comerciale în apropiere, respectiv Compexul comercial "Cora" si Baza Sportiva "Transilvania".

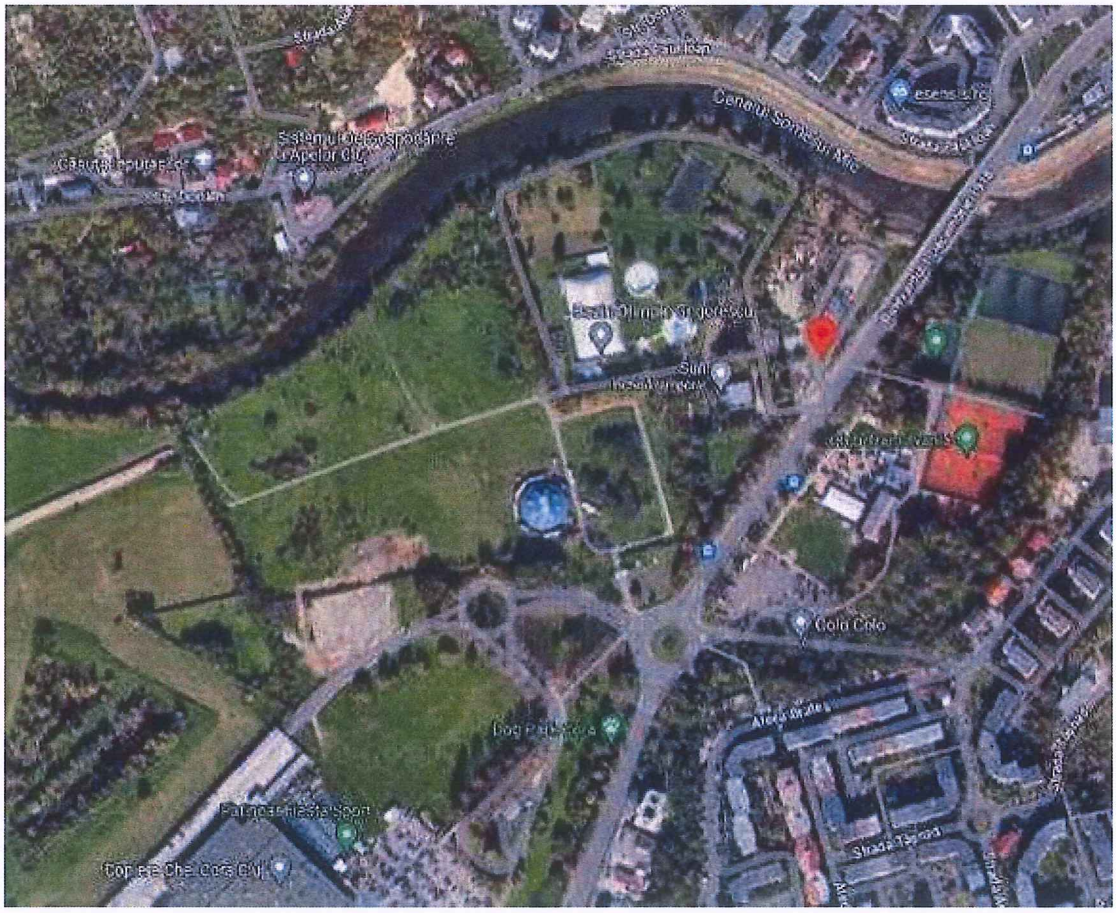
Localizarea proprietăţii evaluate la nivelul oraşului şi a zonei este prezentată după cum urmează:

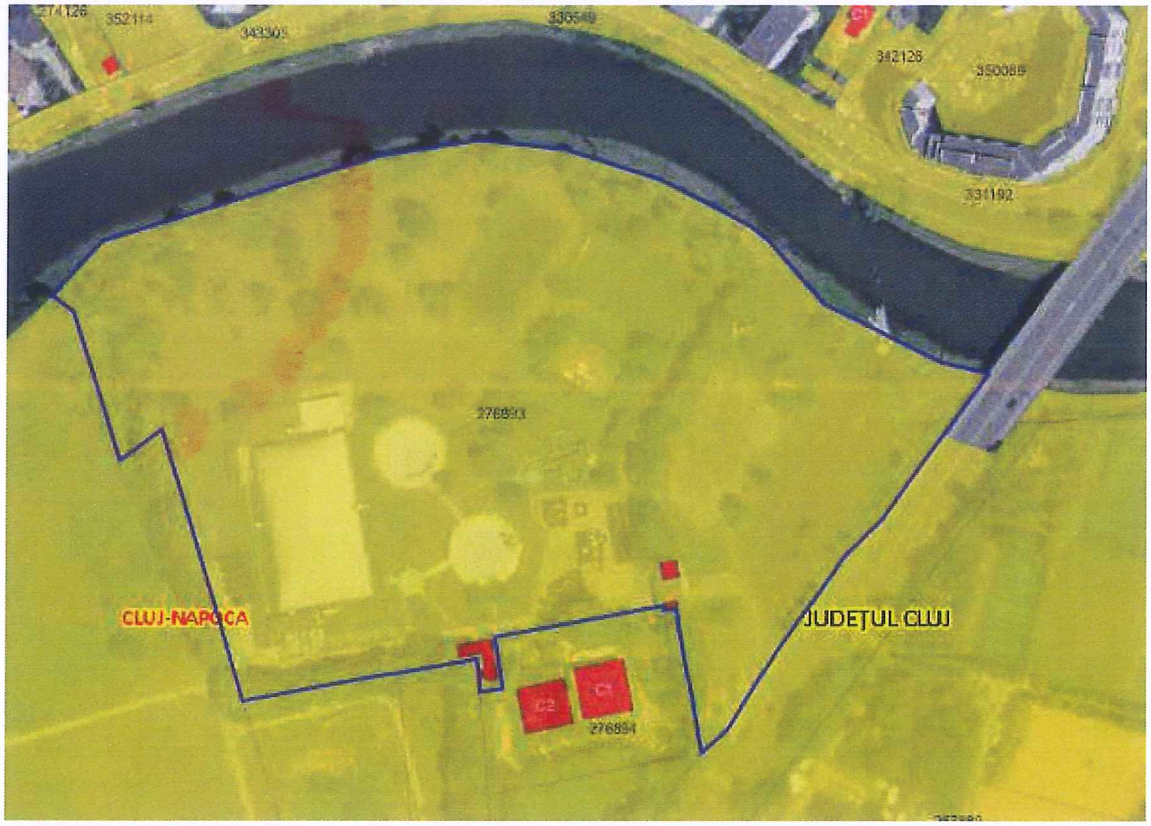




160


Sub Iconaș
Calea Florești
Parcul Rozelor


Centrul Sportiv Sun Nic
Cola Cilo



2.1.2 *Descrierea amplasamentului. Utilități. Acces*

Amplasamentul evaluat are o suprafață de 51.186 mp, formă neregulată, topografie plană, și deschidere de cca. 183 ml la Bulevardul 1 Decembrie 1918.
Amplasamentul este dotat cu utilități complete la limita de proprietate: energie electrică, apă-canalizare, gaz metan – de la rețele edilitare.
Accesul se realizeaza de la Bulevardul 1 Decembrie 1918 – drum public, asfaltat, sistematizat, la care amplasamentul subiect are deschidere.

2.1.3 *Caracteristici urbanistice. Autorizații, avize și acorduri. Utilizare. Ocupanți*

Am avut la dispoziție documente urbanistice, respectiv un Certificat de Urbanism si un plan de situatie aferent proiectului, care s-au anexat prezentului. Utilizarea proprietății este pentru dezvoltare aqua park, în prezent fiind TEREN PENTRU DEZVOLTARE OBIECTIV DE INVESTIȚII "AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA". La data inspecției proprietatea era în administrarea proprietarului si este conforma cu reglementarile urbanistice:

- Imobilul care generează studiul de urbanism este înscris în CF nr. 276893 cu nr. cad. 276893.
- Potrivit memoriului tehnic anexat, se propune realizarea unui complex de agrement de tip "Aquapark" reprezentativ, modern, care să intre în armonie atât cu fondul construit cât și cu elementele naturale înconjurătoare.
- Funcțiunea solicitată "complex de agrement de tip "Aquapark" se încadrează în prevederile RLU aferent UTR=UVt (predominant), art. 1 - utilizări admise.

2.1.4 *Suprafața*

Nr. cadastral	Denumire	Suprafața
276893	Teren intravilan	51.186 mp

3. ANALIZA DATELOR şi EVALUAREA

3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Analiza CMBU a unei proprietăţi imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanţii de pe piaţă şi evaluatorii selectează informaţiile comparabile de piaţă.
Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potenţialul şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerinţe:
a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii de pe piaţă;
b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;
c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piaţă, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.
Conceptul de Cea Mai Mună Utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.
Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, **CMBU este teren construibil pentru dezvoltare aquapark, in conformitate cu proiectul si reglementarile urbanistice.**

3.2 ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

3.2.1 Aspecte generale

O piaţă este un mediu în care se tranzacţionează bunurile şi serviciile, între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători. Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alţi factori de stabilire a preţului, precum şi la propria ei înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale.
Analiza de piaţă investighează relaţiile dintre cerere şi oferta competitivă a proprietăţii imobiliare într-o piaţă definită. Analiza de piaţă oferă şi baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăţi.
În sensul său cel mai larg, analiza de piaţă oferă informaţiile esenţiale necesare pentru aplicarea abordărilor de evaluare.
Cele mai importante provocări pentru tranzacționările în domeniul imobiliar sunt generate de preț.
Liderii din piața imobiliară manifestă optimism, la nivel mondial, cu privire la evoluția domeniului imobiliar în anul 2025, chiar și în contextul creșterii volatilității în economie.

3.2.2 Piața imobiliară din România

România este o piață atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.
Criteriile de selecție pentru investitori sunt:
– Zone cu pozitie strategică în oras sau față de oraș, cu acces facil;
– Randamente în concordanță cu riscul investiției;
– Marile orașe și zonele apropiate de acestea care atrag și ele dezvoltări importante pe toate segmentele de piață, susținute de dezvoltarea infrastructurii rutiere.
În ansamblu, 2025 este un an bun, existând însă și potențiale riscuri.
Procentul de investitori este mediu, iar procentul de absorbție este unul relativ bun.

3.2.3 Piața imobiliară din Cluj-Napoca și zonele limitrofe

O evoluție bună a putut fi observată în 2025 și la nivelul municipiului Cluj-Napoca și a zonelor apropiate de

acesta. S-a înregistrat o majorare a numărului de tranzacții comparativ cu perioada de inceput de an. În prezent, prețurile sunt pe un trend crescut.
Zona Cluj-Napoca este una din cele mai mari piețe imobiliare din România.
Proprietățile s-au scumpit anul trecut, iar în 2025 acest trend a ramas crescut.
Clujul se bucură de o conjunctură favorabilă de mai mult timp, este un oraș dinamic care atrage mult interes. Pe de altă parte, are un bazin demografic mare în jurul lui, fiind un centru regional puternic, ceea ce îi face să atragă capital.
În concluzie, piața imobiliară clujeană este pe plus în anul 2025, ramane de vazut si cum va evolua pe parcursul acestuia.

3.2.4 Piața specifică a proprietății evaluate

Identificarea pieţei imobiliare specifice a proprietății subiect:

- Tipul de proprietate: teren construibil pentru dezvoltare aquapark;
- Caracteristicile proprietăţii: amplasată favorabil, interes din partea investitorilor;
- Aria imobiliară: urbană, din Cartierul Grigorescu și zone similare/asimilabile;
- Proprietăţi comparabile disponibile: proprietăţi similare/asimilabile din aria descrisă mai sus;

Astfel, **piaţa specifică proprietăţii** subiect este:

- ✓ cea a proprietăţilor de tip teren intravilan pentru dezvoltare situate în zona terenului subiect și zone asimilabile aferente Municipiului Cluj-Napoca;
- ✓ beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

3.2.5 Cererea. Oferta . Echilibrul pieţei

Cererea
Cerere solvabilă medie pe piața specifică - potenţialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară mare.
Cererea pentru cumpărare pentru acest tip de proprietăţi este manifestată în principal de investitori cu putere financiară mare, care doresc o proprietate amplasată într-o zonă bine cotată, atractivă.
In cazul proprietăţii analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare.
Această cerere se menține în prezent la un nivel mediu coroborat cu faptul că pe piață există mai multe proprietăți similare care cresc oferta existentă.

Oferta
Factorii cheie luaţi în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietăţile aflate în competiţie, sunt în general: cantitatea şi calitatea proprietăţilor competitive de pe piaţă (stocul disponibil); volumul noilor construcţii (competitive şi complementare); preţul şi disponibilitatea terenului liber (neocupat); costurile de construcţie şi dezvoltare; proprietăţile oferite aflate pe piaţă (existente şi nou construite); ocuparea de către proprietari faţă de ocuparea de către chiriaşi; cauzele şi numărul locurilor neocupate; conversia spre utilizări alternative; condiţiile şi circumstanţele economice speciale; disponibilitatea de împrumuturi şi finanţări pentru construcţie; impactul reglementărilor locale privind zonarea şi a altor reglementări privind volumul şi costurile construcţiilor.
Oferta de proprietati similare este compusa din proprietati situate in zone similare, cu utilitate similara proprietatii subiect. Pe piata specifica există interese investiționale de vânzare.
În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie.

Echilibrul pieței
În prezent, în cazul de față, piața imobiliară specifică la nivelul proprietății este în relativ echilibru, ceea ce semnifică faptul că oferta este relativ similară cu cererea.

Concluziile analizei de piață pentru proprietatea subiect
Proprietatea subiect dispune de avantaje cum ar fi:

- ♦ Localizare foarte atractivă;
- ♦ Acces facil;
- ♦ Potențial foarte bun de dezvoltare;

3.3 EVALUAREA

3.3.1 Metodologie

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii proprietății, se aplică metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare: a) abordarea prin piață; b) abordarea prin venit; c) abordarea prin cost. În orice estimări ale valorii, se folosesc una sau mai multe din aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul proprietății, de utilizarea desemnată a evaluării, de premisele valorii, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate abordarile se bazeaza pe premiza că "un cumpărător informat și care acționeaza fără constrângeri nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc".

Abordarea prin piață este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate; în lipsa acestor informații aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată.

În abordarea prin venit valoarea se estimează prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv.

Abordarea prin venit poate fi utilizată pentru evaluarea unor proprietăți aflate în următoarea situație: sunt închiriabile, respectiv generează venituri identificabile.

În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire/reconstruire al construcțiilor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierii (deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă).

3.3.1.1 Aplicabilitate

În urma analizei metodologiei celei mai indicate pentru proprietatea subiect, si în conformitate cu cerințele clientului s-a utilizat tehnica reziduală.

Astfel, aceasta s-a considerat și selectat ca fiind cea mai adecvată și bazată pe informații de piață relevante, verificabile și credibile.

3.3.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preţuri se cunosc.

Criteriile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat.

3.3.2.1 Evaluarea terenului

In evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: *comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare*. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Selectarea şi argumentarea abordărilor, metodelor şi tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea şi credibilitatea informaţiilor disponibile, precum şi de raţionamentul profesional al evaluatorului.

Tehnica reziduala

S-a aplicat - "tehnica reziduală a terenului", care aplică informaţiile privind venitul şi cheltuielile ca elemente în analiză.

Există unele variante ale tehnicii reziduale. Într-una dintre acestea, proprietatea evaluată este considerată a fi construită şi se deduc costurile de construcţie şi orice fel de profit, suma rămasă fiind valoarea reziduală a terenului. Practic avem o combinaţie a tehnicii reziduale şi a metodei extracţiei.

Etapele parcurse sunt:

1. Stabilirea dimensiunilor şi caracteristicilor proprietăţii construite care se va realiza, precum şi a celorlalte amenajări
2. Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri construcţie, costuri amenajări, profit antreprenor etc.) şi etapizarea acestora în timp
3. Estimarea preţurilor de dificare pentru tipul de proprietate care se va dezvolta si venitul total obtinut din valorificarea proprietatii construite.
4. Deducerea valorii reziduale a terenului.

165

Calculele si rezultatul obtinut in urma aplicarii metodologiei sunt următoarele:

Coeficienti urbanistici permisi		
S teren	**50560**	**mp**
CUT	**0,20**	
POT	**10%**	

Proiect propus: Aqua Park			
Costuri de dezvoltare			
Steren	50560	mp	
Cost unitar de edificare	711	EUR/mp	
Cost total edificare	35.963.002	EUR	
Amenajari amplasament	**50.560**	**mp**	
Cost unitar amenajari amplasament	47	EUR/mp	
Cost amenajari amplasament	2.394.785	EUR	
Total cost direct constructii	**38.357.787**	**EUR**	
Proiectare, asistenta tehnica	2.258.732	EUR	
Total costuri indirecte	**2.258.732**	**EUR**	
Alte cheltuieli	5.407.090	EUR	
Total alte chetuieli	**5.407.090**	**EUR**	
Cheltuieli probe tehnologice si teste	60.272	EUR	
Total chetuieli probe tehnologice si teste	**60.272**	**EUR**	
Cheltuieli af. marja de buget si pt. constituire rezerva implementare pt. ajustarea de pret	19.402.356	EUR	
Total chetuieli af. marja de buget si pt. constituire rezerva implementare pt. ajustarea de pret	**19.402.356**	**EUR**	
Total costuri dezvoltare	**65.486.237**	**EUR**	
Rezultatele obținute			
Venituri minime nete	***6.782.492***	***EUR/an***	
Rata capitalizare	**8%**		
Valoare amplasament	***84.781.152***	***EUR***	**1.676,8 euro/mp**
Costuri dezvoltare	***65.486.237***	***EUR***	
Total valoare teren	**19.294.915**	**EUR**	
Suprafata teren	50.560	mp	
Valoare unitara teren	**382**	**EUR/mp**	
Valoare teren	**19.294.915**	**EUR**	
	96.038.508	**LEI**	

160

Explicatii calcule:

- Costurile de dezvoltare sunt conforme cu Devizul general avizat, fara tva;
- Veniturile minime nete sunt conforme cu studiul de fundamentare – scenarii venituri cheltuieli si anume scenariu pesimist, fara tva, rezultand astfel:

TOTAL VENITURI ANUALE scenariu PESIMIST - RON incl TVA	**59.444.535,00**	**54.352.394,12**

Venituri anuale brute = **54.352.394,12 lei**

23	Amortizare investitie 25 ani	lunar	1	12	1.086.503,99	13.038.047,82
TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE SCENARIU PESIMIST - VAL EXCL. TVA						**31.705.024,32**

Cheltuieli operationale anuale, fara amortizare = 31.705.024,32 lei – 13.038.047,82 lei = **18.666.976,5 lei**

Cheltuieli de-a lungul periodei de 49 de ani cu echipamentele specifice						
1	Inlocuire echipamente bazine	* o data la 10 ani + 2 ani garantie (anul 12 / 24 / 36 / 48)	an	4	16.646.587,90 RON	66.586.351,60 RON
2	Inlocuire tobogane	* o data la 20 ani + 2 ani garantie (anul 22 / 44)	an	2	13.065.120,25 RON	26.130.240,50 RON
3	Revizie tobogane si atractii acvatice	* o data la 5 ani + 2 ani garantie (anul 7, 13, 18, 29, 34, 39)	an	6	278.205,26 RON	1.669.231,53 RON

Total 49 ani = 94.385.823,63 lei,
Respectiv anual = 94.385.823,63 / 49
= <u>1.926.241,3 lei/an</u>

Veniturile nete rezulta astfel: **54.352.394,12 lei - 18.666.976,5 lei – 1.926.241,3 = 33.759.176,3 lei, echivalent a <u>6.782.492 EURO.</u>**

Valoarea terenului rezultată în urma aplicării acestei metode este :

382 euro/mp, respectiv 19.294.915 EURO (echivalent a 96.038.508 LEI)

4. CONCLUZIILE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoare amplasament stadiu actual	Valoare amplasament cu investitie Aquapark (teren+investiție)
19.294.915 Euro	84.781.152 Euro
96.038.508 Lei	421.989.704 Lei

Considerentele privind valorile sunt următoarele:

- ✓ Valorile sunt fara TVA
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor şi ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Estimările noastre sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

PHG CONSULTING S.R.L

Ing. Horaţiu Gabriel Pop
Evaluator autorizat EPI, EBM, Leg. nr. 18207
Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV
Nr. 0747

5. ANEXE

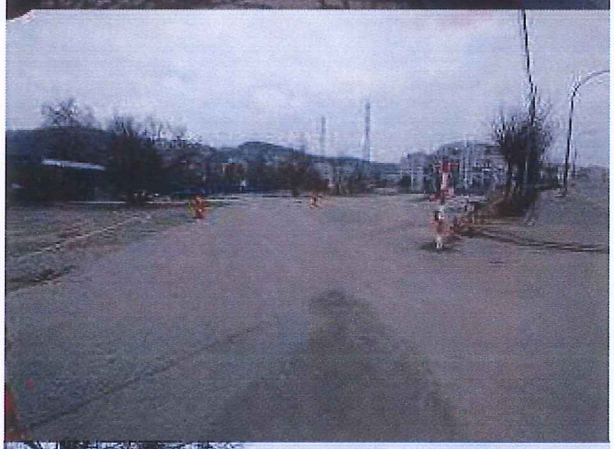
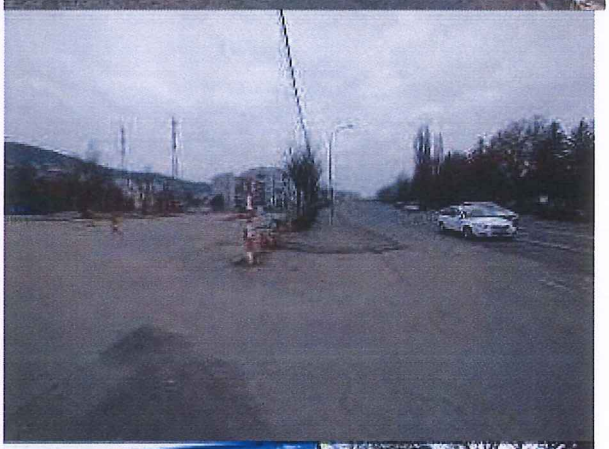
5.1 ANEXA FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂŢII

5.2 ANEXA DOCUMENTE ALE PROPRIETĂŢII

5.1 FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂŢII

Vederi exterior, vecinătăți, acces







Vederi de pe amplasament

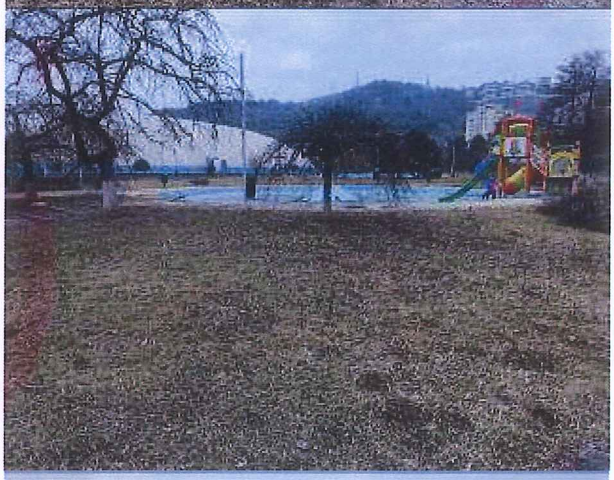


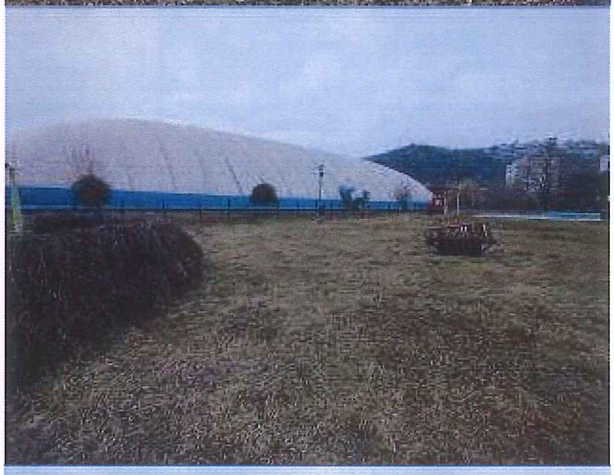








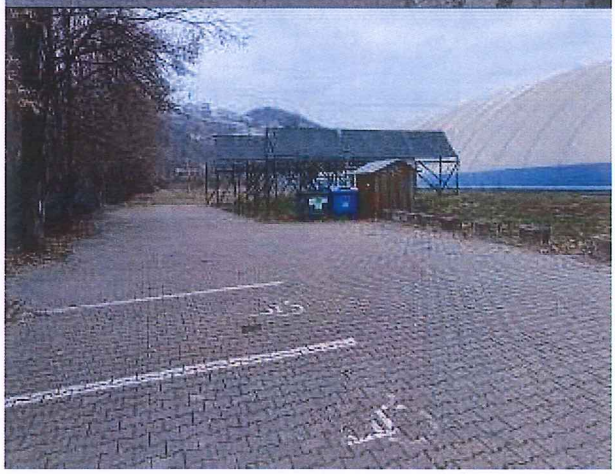












5.2 DOCUMENTE REFERITOARE LA PROPRIETATEA EVALUATĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	29958
Ziua	13
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164066662

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 276893 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 1 Decembrie 1918, Nr. FN, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	276893	51.186	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
23514 / 03/03/2011		
Act Administrativ nr. 33, din 25/01/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 127179/16-11-2010 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA,act administrativ nr. 277023/17-11-2010 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 645/22-10-2009 emis de TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 50/14-05-2010 emis de TRIBUNALUL CLUJ; act administrativ nr. 131162/25-11-2010 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;; act administrativ nr. 10560/01-02-2011 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 276893 a imobilului cu numarul cadastral 276893/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 274838 inscris in cartea funciara 274838;	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 274838/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 131314 din 25/11/2010; pozitie transcrisa din CF 274838/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 131314 din 25/11/2010; pozitie transcrisa din CF 274838/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 131314 din 25/11/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 276893 Comuna/Oraş/Municipiu: Cluj-Napoca

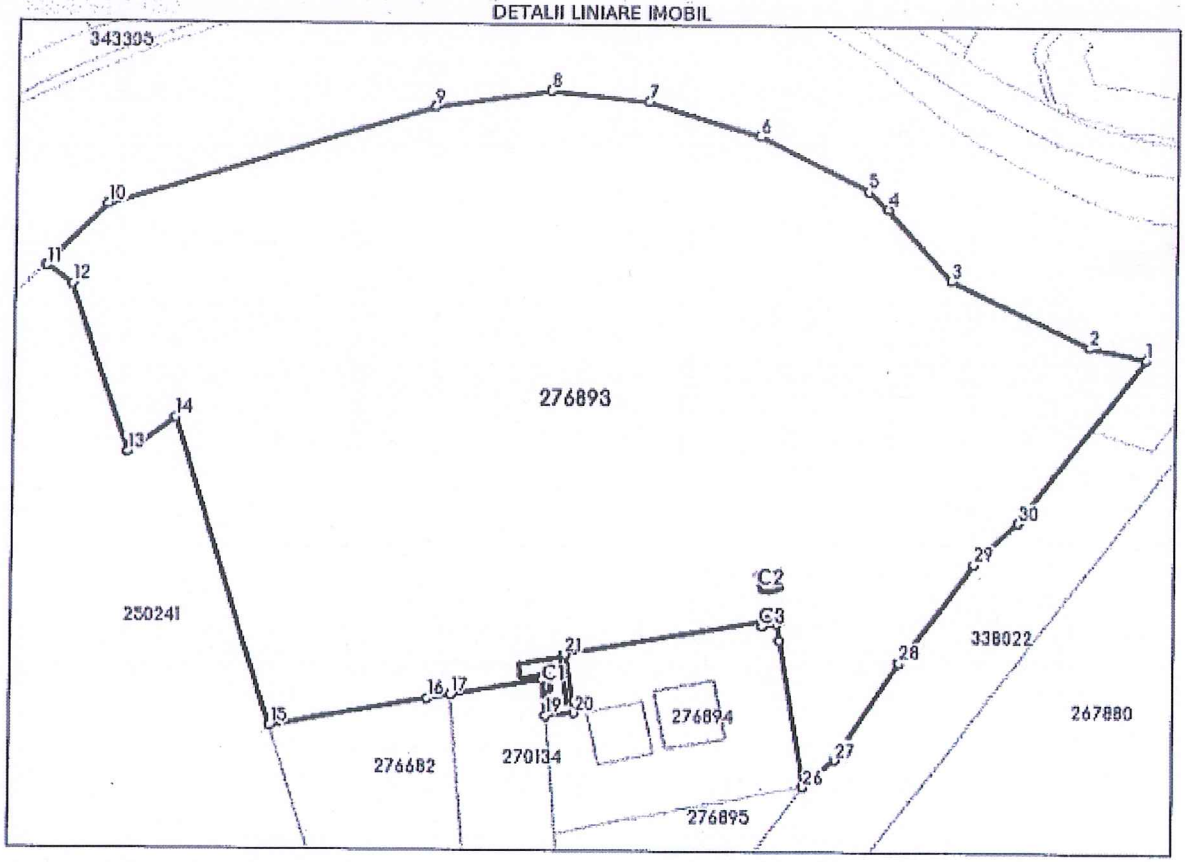
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
276893	51.186	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	51.186	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	276893-C1	constructii administrative si social culturale	124	Fara acte	S. construita la sol:124 mp;
A1.2	276893-C2	constructii administrative si social culturale	46	Fara acte	S. construita la sol:46 mp;
A1.3	276893-C3	constructii administrative si social culturale	12	Fara acte	S. construita la sol:12 mp;

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.946
3	4	31.68
5	6	40.551
7	8	33.128
9	10	112.901
11	12	10.347
13	14	19.812
15	16	52.925
17	18	30.639
19	20	9.36
21	22	66.351
23	24	4.561
25	26	50.117
27	28	39.151
29	30	20.105

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	51.072
4	5	8.878
6	7	39.014
8	9	38.38
10	11	28.531
12	13	59.226
14	15	108.051
16	17	7.935
18	19	12.49
20	21	19.974
22	23	1.788
24	25	5.5
26	27	13.755
28	29	41.175
30	1	69.021

** **Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
*** **Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/02/2024, 12:05

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Cod verificare
100152074574

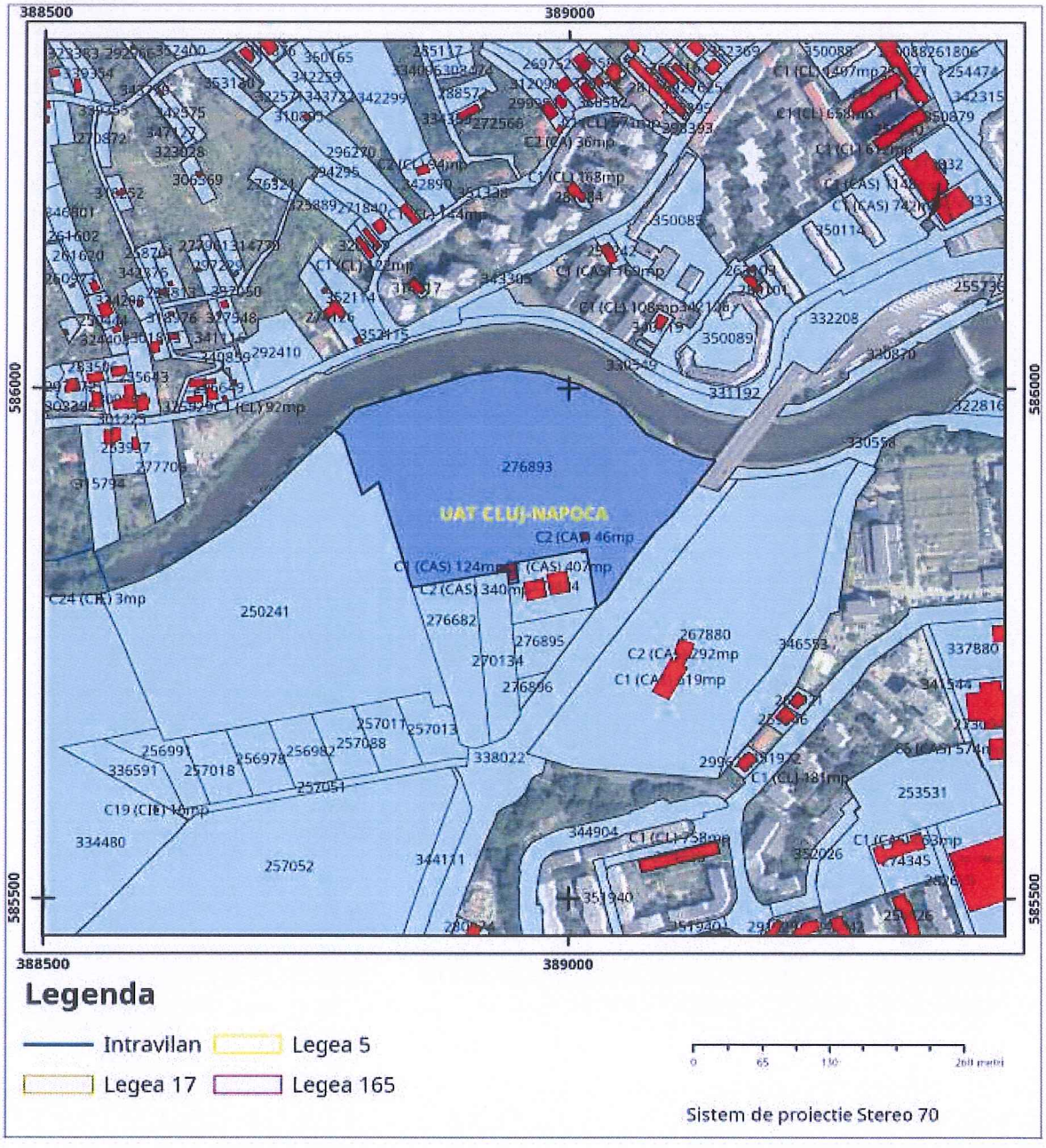
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **276893**, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, Loc. Cluj-Napoca, Bdul. 1 Decembrie 1918, Nr. FN

Nr.cerere	167615
Ziua	09
Luna	08
Anul	2023

Teren: 51.186 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 51186mp

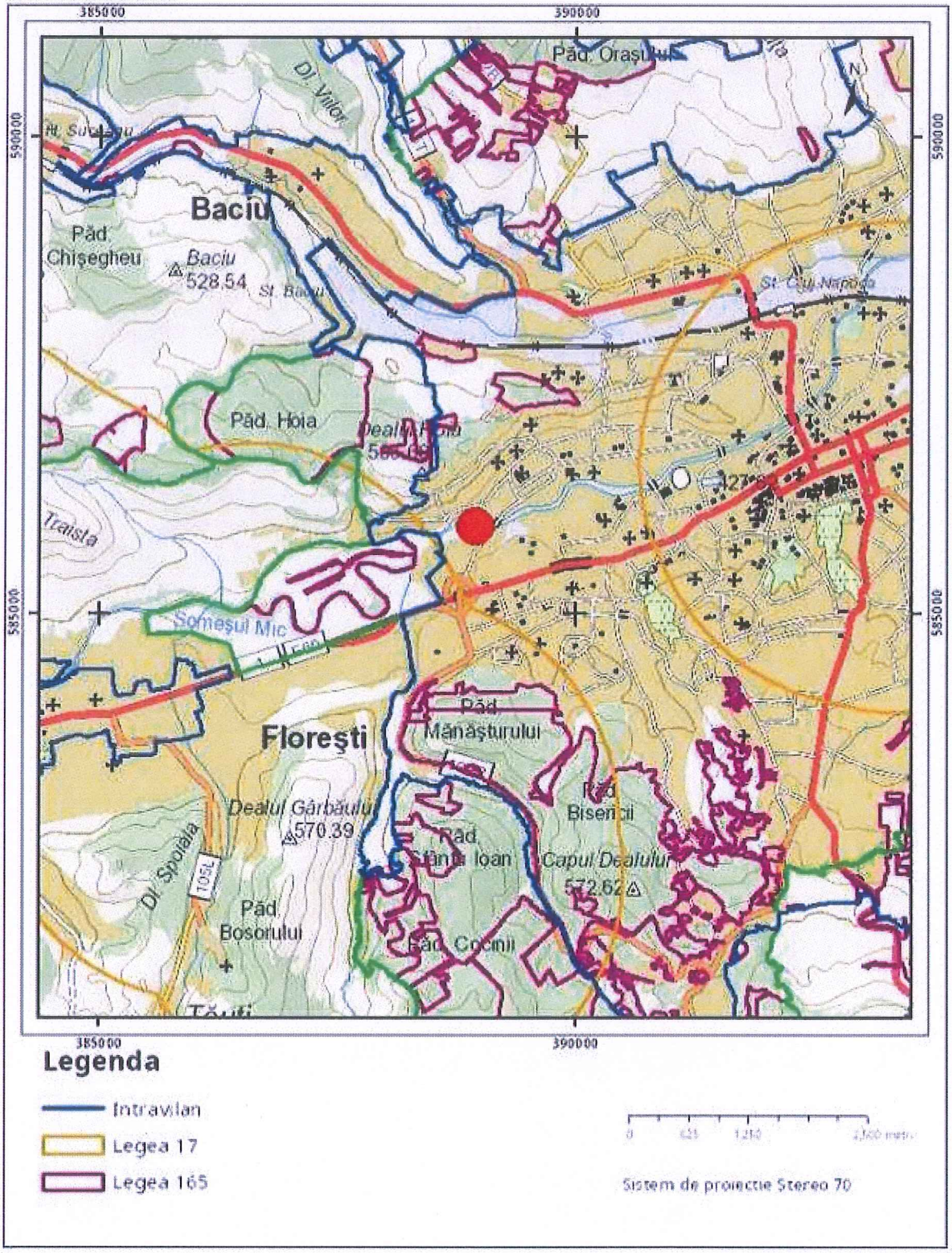
Plan detaliu



Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-02-2011
Data și ora generării: 09-08-2023 14:40

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 462141 din 07/04/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 939 din 27/04/2023

În scopul: ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA" ŞI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin DIRECŢIA TEHNICĂ - SERVICIUL INVESTIŢII**, cu domiciliul în judeţul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **Calea Moţilor**, nr. **3**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail **investitii@primariaclujnapoca.ro**, înregistrată la nr. **462141** din **07/04/2023**,

pentru imobilul ☐ teren şi/sau ☐ construcţii situat în judeţul **CLUJ** , municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **Bdul 1 Decembrie 1918**, nr. **140A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ **276893**, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **276893, identificat prin plan de încadrare în zonă şi plan de situaţie,**

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
PUZ _____ **aprobat cu** _____/_____; **PUD** _____ **aprobat cu** _____/_____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate Municipiului Cluj-Napoca, conform extrasului de carte funciară ataşat.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
RESTRICTII Servituţi de utilitate publică: - nu este cazul
Alte restrictii: - zonă de siguranţă/protecţie a liniilor de înaltă tensiune
Imobilul nu este situat in lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinţă actuală: teren (curţi construcţii) şi C1, C2, C3 - construcţii administrative şi social culturale fără acte
Destinaţia: preonderent UTR=UVt -AQUA PARC, Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic , parţial UTR=Ve - zona verde de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, parţial UTR=Va - Zona verde de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, parţial UTR=Vpr - Zonă verde de protecţie faţă de infrastructura majoră, de protecţie sanitară, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologică, parţial UTR=UEc - Zonă de urbanizare - Zonă de activităţi economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

Încadrat în zona de impozitare "B_" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.
Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona in care este situat amplasamentul: - nu este cazul

VA

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.

Spaţii verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.
Subzone:
S_Va – Subzona spaţiilor verzi publice aferente arterelor de circulaţie situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
Pentru intervenţii ce vizează restructurarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.D.
Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.
Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.
Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).
Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spaţiile verzi sunt o componentă a sistemului şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului Şef.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

.

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
(e) construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică;
(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere.
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

VPR

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.

Zona cuprinde:
(a) spaţii verzi cu rol de protecţie faţă de infrastructura majoră – reţele magistrale de transport a energiei electrice şi gazului metan, căi ferate şi rutiere etc.;
(b) spaţii verzi cu rol de protecţie sanitară faţă de gropi de gunoi active sau în conservare staţii de epurare a apelor uzate etc.;
(c) zone verzi pentru reconstrucţia ecologică a unor teritorii degradate;
(d) plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor abrupţi, rezultat al unor intervenţii antropice sau cu risc natural de alunecare.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situaţii / caz în parte.
Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.
Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spaţii sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate

181

ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului Şef.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

.
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE
(a) plantaţii înalte, medii şi joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
Spaţii verzi cu acces public:
(a) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
(b) mobilier urban, amenajări pentru activităţi în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
(c)edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiţia ca stabilirea profilului funcţional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
(d) construcţii subterane;
(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosinţă curţi construcţii.
Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulaţie, tehnico-edilitare etc.), cu condiţia compatibilităţii.
3. UTILIZĂRI INTERZISE
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

UEC

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.
Caracterul actual:
Terenuri cu destinaţie agricolă – păşuni, fânaţe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.
Caracterul propus:
Spaţii urbane destinate activităţilor economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni. Implică vânzarea către persoane fizice şi juridice a unui volum mare de mărfuri sau a mărfurilor voluminoase şi relevă o organizare specifică, incompatibilă cu ţesuturile urbane obişnuite, tradiţionale - clădiri de tip industrial ce includ halele de vânzare şi serviciile anexe, ample spaţii de parcare pentru clienţi şi personal etc. Sunt dispuse în general în afara oraşelor sau la periferia acestora. Accesibilitatea e de regulă condiţionată de folosirea automobilului. Tipice sunt formulele "big box", "mall", "showroom".
Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafeţe de teren - în general mai mari de un hectar / unitate - împărţită între spaţiile comerciale şi cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere faţă de aliniament, cu un regim de înălţime variabil, funcţie de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanţa volumului construit pe unitatea de suprafaţă, generată de stabilitatea C.U.T.
A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE
In toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.
Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referinţă.
Etapele procedurii implică:
(1) obţinerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituţile de utilitate publică, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză;
(2) obţinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociaţia de proprietari constituită în prealabil (sau de către toţi deţinătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţial-funcţională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc; Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:
• constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
• reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
• unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
• remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.
PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.
(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă

182

edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
• reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
• străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitarurbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.
Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:
S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.
In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.
Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării.
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
UEc / PUZ
Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situaţiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
Clădirile existente, inscrise in CF „cu acte" şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervenţiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentaţie de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului in care sunt incadrate.
Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţetele, spaţiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef.
Pentru reţeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.
Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, piste pentru bicicliști. Prin P.U.Z. de urbanizare se pot prevedea spaţii de staţionare în lungul arterelor de circulaţie.
Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

.
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.
S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activităţi economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice şi juridice:
(a) comerţ cu mărfuri de folosinţă generală şi servicii domestice
(b) comerţ specializat pe profile şi serviciile aferente
(c) comerţ şi servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
(d) comerţ şi servicii organizate în sistem "mall".

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Servicii de tip industrial, activităţi de producţie, cu următoarele condiţii:
(a) să fie complementare unei activităţi de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreţinere, service etc), producţie de bunuri cu desfacere preponderent locală;
(b) clădirile pentru producţie şi servicii să nu fie dispuse spre spaţiile publice;
(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

985

Locuire de orice tip.
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare, în afara celei aferente activităţii comerciale.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii.
Construcţi provizorii.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

VE

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.
Zona cuprinde porţiuni ale culoarelor râului Someşul Mic şi Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâşii sau spaţii verzi, circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban etc., precum şi fâşiile de protecţie a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanţi.
Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei reţele de spaţii verzi ce pot include trasee pietonale şi deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.
A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE
Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
Organizarea de ansamblu a culoarelor Someşului şi Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secţiunile / profilele de principiu ale malurilor, relaţiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricţii, servituţi etc şi tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării şi organizării concrete a spaţiilor.
Pentru orice intervenţii ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spaţii se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.
Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanţi şi fâşiile de protecţie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înfiinţarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porţiuni şi organizarea spaţiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.
Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâşiei de protecţie va deveni parte a domeniului public. Porţiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafaţa urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operaţiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.
Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Majoritatea spaţiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spaţii publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcţionalităţii şi imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo şi a infrastructurii specifice, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului Şef.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

.
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE
(a) plantaţii înalte, medii şi joase;
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
(e) lucrări şi amenajări hidrotehnice.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
3. UTILIZĂRI INTERZISE
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

UVT

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.
Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces limitat.

Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.
Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referinţă.
Etapele procedurii implică:
(1) obţinerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituţile de utilitate publică, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză;
(2) obţinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către deţinătorii terenului;
(3) elaborarea documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţialfuncţională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.;
(4) aprobarea P.U.Z.;
(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
• reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
• străzi şi alte tipuri de spaţii publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora.
Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării.
Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.
Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.
Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţele, spaţiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan şi P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.
Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.
Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) plantaţii înalte, medii şi joase;
(2) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale;
(3) mobilier urban;
(4) edicule, componente ale amenajării peisagere, sere etc.;
(5) construcţii pentru activităţi culturale, pentru agrement, de divertisment etc., conform tematicii propuse;
(6) grupuri sanitare, spaţii tehnice, pentru administrare şi întreţinere;
(7) unităţi de alimentaţie publică (cafeterie, cafenea, bufet etc.).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasament situat preonderent UTR=UVt -AQUA PARC, Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic , parţial UTR=Ve - zona verde de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, parţial UTR=Va - Zona verde

185

de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, parţial UTR=Vpr - Zonă verde de protecţie faţă de infrastructura majoră, de protecţie sanitară, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologică, parţial UTR=UEc - Zonă de urbanizare - Zonă de activităţi economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

VA

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI
Se conservă structura cadastrală existentă.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE
Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei.
Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării compoziţiei de ansamblu.
Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR
Zona e echipată edilitar complet.
Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.
Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.
Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
14. ÎMPREJMUIRI
Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

VPR

186

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI
Nu e cazul.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
Nu e cazul.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Nu e cazul.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
Nu e cazul.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE
Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.
Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Nu e cazul.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Nu e cazul.
12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR
Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităţilor specifice.
Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care locaţia acestora e în contradicţie cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.
14. ÎMPREJMUIRI
Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim = 0%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. Maxim = 0

UEC

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI
Prin operaţiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienţi. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Retragerea clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 6 m.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESEĂ
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice prin noduri de circulaţie configurate şi dimensionate în concordanţă cu studiul de circulaţie elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situaţie în parte. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile pentru clienţi şi personal, pentru aprovizionare şi colectarea deşeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
Staţionarea autovehiculelor se va organiza interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă şi organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalţi deţinători de imobile din zonă, situate la distanţe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil

187

deservit.
Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosinţă publică.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Regimul de înălţime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare. Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,8 m.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR
Autorizarea executării construcţiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.
Toate construcţiile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spaţiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.
13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
Spre stradă / spaţiul public, fâşiile neconstruite dintre aliniament şi platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de faţadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafeţe fiind organizate ca spaţii verzi.
În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.
14. ÎMPREJMUIRI
Împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim = 35%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim = 1

VE

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI
În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
Nu e cazul.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Nu e cazul.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
Nu e cazul.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE
Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z, modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.
Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Nu e cazul.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Nu e cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR
Zona e echipată edilitar complet.
Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.
Intervenţii vizând regularizări de albii, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenţie, organizarea spaţiilor verzi, a sistemelor de alei şi platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.
În zonele de restructurare / urbanizare, fâşiile de protecţie vor fi organizate ca spaţii verzi publice cuprinzând vegetaţie joasă, medie şi înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia faţă de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale şi velo, locuri de odihnă etc.
14. ÎMPREJMUIRI
Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim = 1%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim = 0.01

UVT

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI
Teritoriile atribuite acestui tip de spaţii prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESEĂ
Se vor prevedea spaţii de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spaţii de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.
Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.
Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepţia vehiculelor utilitare care deservesc activităţile de întreţinere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi respectiv (D)+P+1.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR
Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).
13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

189

Sistemul de spaţii verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.
Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parţial şi se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentaţiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

- Amplasamentul pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism este situat preponderent în UTR=UVt -AQUA PARC -Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic, unde în conformitate cu prevederile RLU Conditionari Primare "În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referinţă."

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare si consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012.
- Conform Legii 350/2001 modificată si actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnică în vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

- Parcela înscrisă în CF nr. 276893 având nr. Cadastral 276893 se află în zona de studiu a investiţiei ,, Drum Transregio Feleac TR35 -centura ocolitoare ,, efectuat de Primăria municipiului Cluj-Napoca.

NOTĂ: -S-a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scopul: "Elaborare PUZ şi SF pentru obiectivul de investiţii Aquapark".
- Imobilul care generează studiul de urbanism este înscris în CF nr. 276893 cu nr. cad. 276893.
- Potrivit memoriului tehnic anexat, se propune realizarea unui complex de agrement de tip "Aquapark" reprezentativ, modern, care să intre în armonie atât cu fondul construit cât şi cu elementele naturale înconjurătoare.
- Funcţiunea solicitată "complex de agrement de tip "Aquapark" se încadrează în prevederile RLU aferent UTR=UVt (predominant), art. 1 - utilizări admise.

- În vederea elaborării PUZ se va reglementa situaţia juridică a terenului. Având în vedere construcţiile fără acte situate pe acest amplasament, devin incidente prevederile art 63, al (2) din Ordinul 839/2009 actualizat: "Lucrările de desfiinţare a unor construcţii/lucrări executate fără autorizaţie sau cu încălcarea prevederilor acesteia, dispuse de organele de control abilitate sau de instanţă, se pot executa fără a fi necesară emiterea unei autorizaţii de desfiinţare".

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
"ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA" ŞI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANŢILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: HTTP://APMCJ.ANPM.RO, EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului şi Parlamentului

190

European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legatură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

- va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism **(copie)**;

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, şi, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz **(2 exemplare originale)**:

☐D.T.A.C. ☐D.T.O.E. ☐D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura **(copie)**:

☐**alimentare cu apă** ☐**gaze naturale**

☐**canalizare** ☐**telefonizare**

☐**alimentare cu energie electrică** ☐**salubritate**

☐**alimentare cu energie termică** ☐**transport urban**

☐**Alte avize/acorduri**

☒**- Aviz Arhitect-Şef pentru P.U.Z.**

☒**- Aviz amplasament deţinători reţele de apă - canalizare**

☒**- Aviz amplasament deţinători reţele de gaz**

☒**- Aviz amplasament deţinători reţele de electricitate**

☒**- Aviz amplasament deţinători reţele de telecomunicaţii**

☒**- Aviz Direcţia de Sănătate Publică a Judetului Cluj**

☒**- Act de reglementare pentru Protectia Mediului**

☒**- Aviz Primărie - Directia Tehnică - Serviciul Siguranta circulatiei**

☒**- Aviz Poliţia Rutieră**

☒**- Conform Legii 350/2001 modificată si actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnică în vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.**

d.2) avize şi acorduri privind:

☐securitatea la incendiu ☐protecţia civilă ☐sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora **(copie)**:

☐

d.4) studii de specialitate **(1 exemplar original)**:

☒**- Documentaţia de urbanism faza P.U.Z. conform Metodologiei de elaborare şi continutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.**

☒**- plan topografice vizat de OCPI , plan de incadrare in zona si plan de situatie in format analogic si digital cu inventar de coordonate Stereo 70 si proces verbal de receptie pentru PUZ**

☒- studiu geotehnic

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie); -Lit. f) a pct. 5 din formularul F6 din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MO nr. 534 din 30 iulie 2010

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe **(copie)**:

☒- **taxa RUR pentru PUZ**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Întocmit,
Bumbac Bianca

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: **SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 05 / 07 / 2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de 28 / 04 / 2025 până la data de 27 / 04 / 2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,
EMIL BOC

Secretar general,
AURORA ROSCA

Arhitect-şef,
DANIEL POP

Director executiv,
CORINA CIUBAN

Întocmit,
BUMBAC BIANCA

Şef serviciu,
SANDA SPĂROIU

Data prelungirii valabilităţii: 09 / 10 / 2024
Achitat taxa de: Scutit lei, conform Chitanţei/O.P. nr. _____ din ____/____/_____
Transmis solicitantului la data de 09/10/2024 direct/prin poştă.
Preluat în baza cererii nr. 743327/431 din 07.10.2024.

192



BILANT TERITORIAL PROPUS

UTR cf. PUG	Suprafata (mp)	Nr. Cadastrale	Suprafata Totala (mp)	Utilizare	Suprafata (mp)	Suprafață din tot zonă de studiu (%)
Uvt	55.842,00	276893	50.560,00	Circulatii Carosabile	3.354,69	
				Alei Pietonale In afara Incintei	1.194,70	
				Alei Pietonale Incinta	5.331,40	
				Cladiri	5.118,60	
				Zone Acoperite	1.005,58	
				Bazine	4.319,34	
				Spatiu Verde	30.235,69	
		270134	4.008,00	Spatiu Verde	4.008,00	
		276682	1.274,00	Spatiu Verde	1.274,00	
	TOTAL		55.842,00	Mineral	20.324,31	36%
				Vegetal	35.517,69	64%
Ob. Util. Pub. - Centura	7.162,00	276682	5.730,00	Circulatii	5.730,00	
		270134	805,00	Circulatii	805,00	
		276893	627,00	Circulatii	627,00	
	TOTAL		7.162,00	Circulatii Carosabile	7.162,00	100%
TOTAL ZONA DE STUDIU			63.004,00			

193

Denumire: COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU
Beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca

DEVIZ GENERAL
Privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții

"COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU - CLUJ-NAPOCA"

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (inclusiv TVA)		
		Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
	CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului			
1.1.	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	2.074.183,49	394.094,86	2.468.278,35
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	9.845.621,60	1.870.668,10	11.716.289,70
	TOTAL CAPITOLUL 1	11.919.805,09	2.264.762,97	14.184.568,05
	CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții			
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOLUL 2	0,00	0,00	0,00
	CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică			
3.1.	Studii	506.833,00	96.298,27	603.131,27
3.1.1.	Studii de teren	151.833,00	28.848,27	180.681,27
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3.	Alte studii specifice	355.000,00	67.450,00	422.450,00
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3.	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	0,00	0,00	0,00
3.5.	Proiectare	5.097.212,91	968.470,45	6.065.683,36
3.5.1.	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2.	Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	269.900,00	51.281,00	321.181,00
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	269.900,00	51.281,00	321.181,00
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	217.019,66	41.233,74	258.253,40
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	4.340.393,24	824.674,72	5.165.067,96
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanță	3.310.397,42	628.975,51	3.939.372,93
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	3.009.452,20	571.795,92	3.581.248,12
3.7.2.	Auditul financiar	300.945,22	57.179,59	358.124,81
3.8.	Asistență tehnică	2.328.168,53	442.352,02	2.770.520,55
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului:	1.860.168,53	353.432,02	2.213.600,55
3.8.1.1.	*pe perioada de execuție a lucrărilor*	*1.860.168,53*	*353.432,02*	*2.213.600,55*
3.8.1.2.	*pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
3.8.2.	Dirigenție de șantier	360.000,00	68.400,00	428.400,00
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate — conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	108.000,00	20.520,00	128.520,00
	TOTAL CAPITOLUL 3	11.242.611,86	2.136.096,25	13.378.708,12
	CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1.	Construcții și instalații	124.011.235,51	23.562.134,75	147.573.370,26
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	11.441.288,68	2.173.844,85	13.615.133,53
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	33.653.615,09	6.394.186,87	40.047.801,96
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotări	7.261.369,28	1.379.660,16	8.641.029,44
4.6.	Active necorporale	2.634.736,00	500.599,84	3.135.335,84
	TOTAL CAPITOLUL 4	179.002.244,56	34.010.426,47	213.012.671,03
	CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli			
5.1.	Organizare de șantier	3.720.337,07	706.864,04	4.427.201,11
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	3.100.280,89	589.053,37	3.689.334,26
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	620.056,18	117.810,67	737.866,85
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	3.338.169,55	319.764,46	3.657.934,00
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	752.363,05	0,00	752.363,05

194

5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	150.472,61	0,00	150.472,61
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor — CSC	752.363,05	0,00	752.363,05
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	1.682.970,83	319.764,46	2.002.735,29
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	19.834.743,11	3.768.601,19	23.603.344,30
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	20.000,00	3.800,00	23.800,00
	TOTAL CAPITOLUL 5	26.913.249,72	4.799.029,69	31.712.279,41
	CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste			
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	120.000,00	22.800,00	142.800,00
6.2.	Probe tehnologice și teste	180.000,00	34.200,00	214.200,00
	TOTAL CAPITOLUL 6	300.000,00	57.000,00	357.000,00
	CAPITOLUL 7 - Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț			
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	51.316.235,60	9.750.084,76	61.066.320,36
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	45.257.048,70	8.598.839,25	53.855.887,95
	TOTAL CAPITOLUL 7	96.573.284,30	18.348.924,02	114.922.208,32
TOTAL GENERAL		325.951.195,53	61.616.239,40	387.567.434,93
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	150.472.610,17	28.589.795,93	179.062.406,10

În prețuri la data de: 26.03.2024 1 euro = 4,9712

Beneficiar,
Municipiul Cluj-Napoca

Întocmit,
AQUA AZUR S.R.L.

195

Anexa 5 – Proiecții financiare– scenarii optimist, mediu și pesimist

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu OPTIM								
Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare grad ocupare 40%	Perioada operare grad ocupare 100%	Valoare unitara inclusiv TVA	Valoare totala (inclusiv TVA)	Valoare totala exclusiv TVA*
	IN-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR - 30%	UNIT/ZI	210	200	100	70,00	2.646.000,00	2.520.000,00
2	BILET TIP 2 - 3h - INDOOR - 70% in 4 cicluri	UNIT/ZI	1960	200	100	50,00	17.640.000,00	16.800.000,00
3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi -valoare abonament recomandata 500RON/LUNA - 30%	UNIT/ZI	210	200	100	25,00	945.000,00	900.000,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR - 30%	UNIT/ZI	651	60	60	30,00	1.757.700,00	1.674.000,00
5	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	2380	200	100	3,00	1.285.200,00	1.224.000,00
6	VENITURI INCHIRIERE CABINE MASAJ / REMODELARE CORPORALE	CHRIE / LUNA	1	0	12	10.000,00	120.000,00	100.840,34
7	ABONAMENT LUNAR SALA SPORT (FITNESS) - capacitate 100 pers simultan a cate 2 ore antrenament - 500 oameni pe zi - minim 3 zile pe saptamana	UNIT/LUNA	1500	0	12	175,00	3.150.000,00	2.647.058,82
8	VENITURI LOCURI DE PARCARE - ALL DAY - 30% * 30% din vizitatorii indoor allday - 5 lei / ora - 50 lei / zi	UNIT/ZI	74	200	100	50,00	666.000,00	634.285,71
9	VENITURI LOCURI DE PARCARE - 3h - 70% - 5 lei / ora	UNIT/ZI	175	200	100	15,00	472.500,00	450.000,00
10	SPONSORIZARI VENDORI F&B	UNIT/LUNA	12	0	1	50.000,00	600.000,00	504.201,68
11	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	200	100	35,00	50.400,00	42.352,94
12	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	1904	200	100	45,00	15.422.400,00	12.960.000,00
13	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	700	0	10	50,00	350.000,00	333.333,33
14	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	2380	200	100	1,00	428.400,00	360.000,00
	OUT-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR - 30%	UNIT/ZI	750	60	60	60,00	3.780.000,00	3.600.000,00
2	BILET TIP 2 - 3H - OUTDOOR - 70% in 4 cicluri	UNIT/ZI	7000	60	60	40,00	40.320.000,00	38.400.000,00
3	SUPLIMENT INDOOR - 30%	UNIT/ZI	2325	60	60	40,00	13.392.000,00	12.754.285,71
4	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	7750	60	60	3,00	1.953.000,00	1.860.000,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	60	60	35,00	23.520,00	19.764,71
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	6200	60	60	45,00	23.436.000,00	19.694.117,65
7	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	2500	0	10	50,00	1.250.000,00	1.190.476,19
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	7750	60	60	1,00	651.000,00	547.058,82
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu OPTIM - RON incl TVA							**130.339.120,00**	**119.215.775,91**

196

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu MEDIU (72,5% fata de scenariul OPTIMIST)

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu MEDIU (72,5% fata de scenariul OPTIMIST)								
Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare grad ocupare 40%	Perioada operare grad ocupare 100%	Valoare unitara inclusiv TVA	Valoare totala (inclusiv TVA)	Valoare totala exclusiv TVA*
	IN-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR	UNIT/ZI	152,25	200	100	70,00	1.918.350,00	1.827.000,00
2	BILET TIP 2 - 3H - INDOOR	UNIT/ZI	1421	200	100	50,00	12.789.000,00	12.180.000,00
3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi -valoare abonament recomandata 500RON/LUNA	UNIT/ZI	152,25	200	100	25,00	685.125,00	652.500,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR	UNIT/ZI	471,975	60	60	30,00	1.274.332,50	1.213.650,00
5	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON profit /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	1725,5	200	100	3,00	931.770,00	887.400,00
6	VENITURI INCHIRIERE CABINE MASAJ / REMODELARE CORPORALE	CHRIE / LUNA	1	0	12	10.000,00	120.000,00	100.840,34
7	ABONAMENT LUNAR SALA SPORT (FITNESS) - capacitate 100 pers simultan a cate 2 ore antrenament - 500 oameni pe zi - minim 3 zile pe saptamana	UNIT/LUNA	1087,5	0	12	175,00	2.283.750,00	1.919.117,65
8	VENITURI LOCURI DE PARCARE - ALL DAY - 30% * 30% din vizitatorii indoor allday - 5 lei / ora - 50 lei / zi	UNIT/ZI	45	200	100	50,00	405.000,00	385.714,29
9	VENITURI LOCURI DE PARCARE - 3h - 70% - 5 lei / ora	UNIT/ZI	204	200	100	15,00	550.800,00	524.571,43
10	SPONSORIZARI VENDORI F&B	UNIT/LUNA	12	0	1	50.000,00	600.000,00	504.201,68
11	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	200	100	35,00	50.400,00	42.352,94
12	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	1380,4	200	100	45,00	11.181.240,00	9.396.000,00
13	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	507,5	0	10	50,00	253.750,00	241.666,67
14	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	1725,5	200	100	1,00	310.590,00	261.000,00
	OUT-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR	UNIT/ZI	543,75	60	60	60,00	2.740.500,00	2.610.000,00
2	BILET TIP 2 - 4H - OUTDOOR	UNIT/ZI	5075	60	60	40,00	29.232.000,00	27.840.000,00
3	SUPLIMENT INDOOR	UNIT/ZI	1685,625	60	60	40,00	9.709.200,00	9.246.857,14
4	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	5618,75	60	60	3,00	1.415.925,00	1.348.500,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	60	60	35,00	23.520,00	19.764,71
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	4495	60	60	45,00	16.991.100,00	14.278.235,29
7	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	1812,5	0	10	50,00	906.250,00	863.095,24
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	5618,75	60	60	1,00	471.975,00	396.617,65
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu MEDIU - RON incl TVA							**94.844.577,50**	**86.739.085,01**

TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu PESIMIST (45% fata de scenariul OPTIMIST)

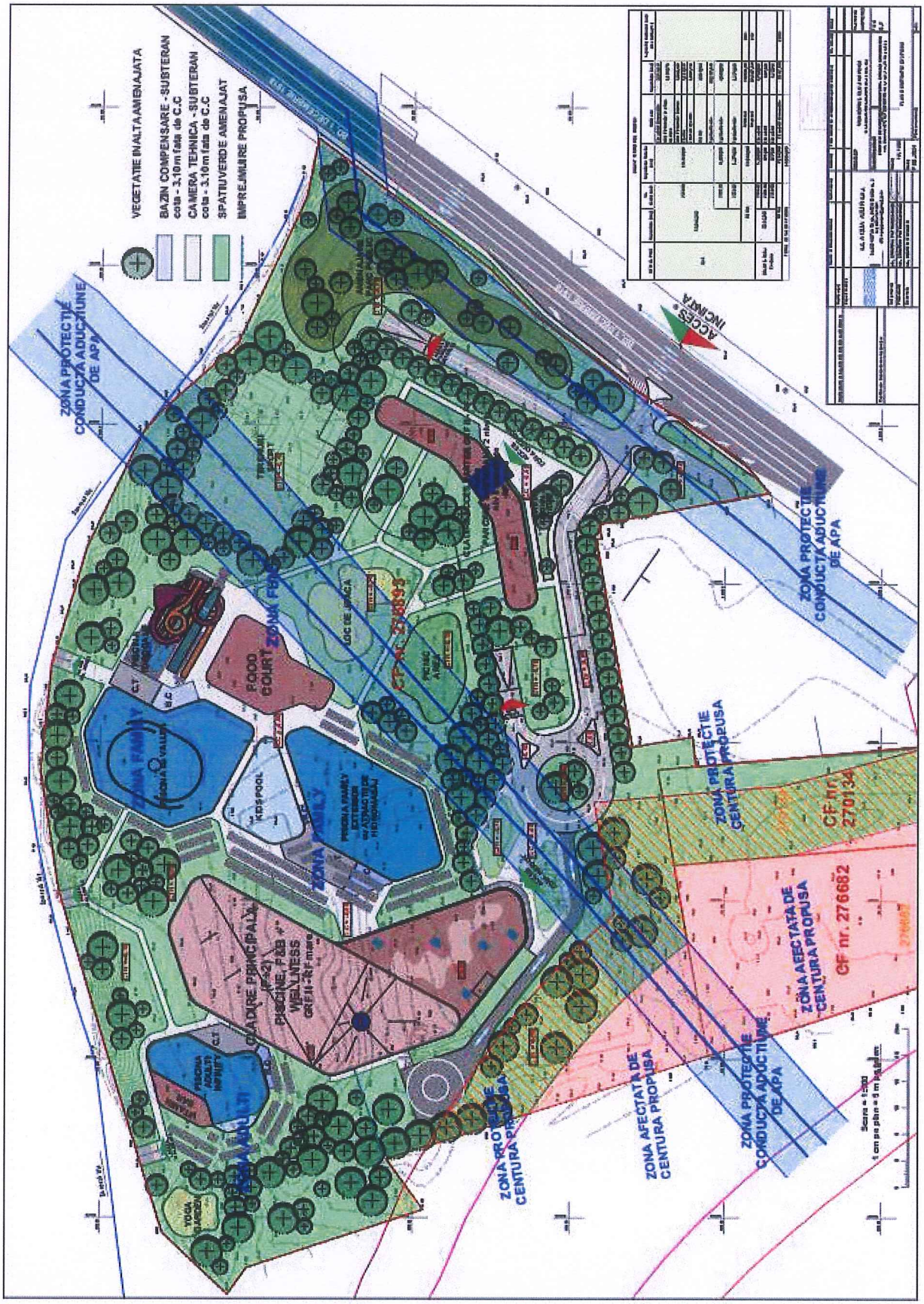
TIPURI DE VENITURI PROPUSE calculate conform scenariu PESIMIST (45% fata de scenariul OPTIMIST)								
Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare grad ocupare 40%	Perioada operare grad ocupare 100%	Valoare unitara inclusiv TVA	Valoare totala (inclusiv TVA)	Valoare totala exclusiv TVA*
	IN-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - INDOOR	UNIT/ZI	94,5	200	100	70,00	1.190.700,00	1.134.000,00
2	BILET TIP 2 - 3H - INDOOR	UNIT/ZI	882	200	100	50,00	7.938.000,00	7.560.000,00
3	ABONAMENT LUNAR - 4H/ZI de luni pana joi -valoare abonament recomandata 500RON/LUNA	UNIT/ZI	94,5	200	100	25,00	425.250,00	405.000,00
4	SUPLIMENT OUTDOOR	UNIT/ZI	292,95	60	60	30,00	790.965,00	753.300,00
5	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	1071	200	100	3,00	578.340,00	550.800,00
6	VENITURI INCHIRIERE CABINE MASAJ / REMODELARE CORPORALE	CHRIE / LUNA	1	0	12	10.000,00	120.000,00	100.840,34
7	ABONAMENT LUNAR SALA SPORT (FITNESS) - capacitate 100 pers simultan a cate 2 ore antrenament - 500 oameni pe zi - minim 3 zile pe saptamana	UNIT/LUNA	675	0	12	175,00	1.417.500,00	1.191.176,47
8	VENITURI LOCURI DE PARCARE - ALL DAY - 30% * 30% din vizitatorii indoor allday - 5 lei / ora - 50 lei / zi	UNIT/ZI	31	200	100	50,00	279.000,00	265.714,29
9	VENITURI LOCURI DE PARCARE - 3h - 70% - 5 lei / ora	UNIT/ZI	218	200	100	15,00	588.600,00	560.571,43
10	SPONSORIZARI VENDORI F&B	UNIT/LUNA	12	0	1	50.000,00	600.000,00	504.201,68
11	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	200	100	35,00	50.400,00	42.352,94
12	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	856,8	200	100	45,00	6.940.080,00	5.832.000,00
13	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	315	0	10	50,00	157.500,00	150.000,00
14	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	1071	200	100	1,00	192.780,00	162.000,00
	OUT-DOOR (4 cicluri x 3h)			zile	zile	lei	lei	lei
1	BILET TIP 1 - ALL DAY - OUTDOOR	UNIT/ZI	337,5	60	60	60,00	1.701.000,00	1.620.000,00
2	BILET TIP 2 - 3H - OUTDOOR	UNIT/ZI	3150	60	60	40,00	18.144.000,00	17.280.000,00
3	SUPLIMENT INDOOR	UNIT/ZI	1046,25	60	60	40,00	6.026.400,00	5.739.428,57
4	VENITURI F&B (food&beverage)- 15% - COTA INCHIRIERE RESTAURANTE & BARURI - 20RON /per cap mancare+bautura*	UNIT/ZI	3487,5	60	60	3,00	878.850,00	837.000,00
5	Spatii publicitare zona comerciala + foodcourt	UNIT/ZI	8	60	60	35,00	23.520,00	19.764,71
6	Inchiriere halat+prosop	UNIT/ZI	2790	60	60	45,00	10.546.200,00	8.862.352,94
7	Gazduire evenimente program functionare nocturna-aqua park party	UNIT/ZI	1125	0	10	50,00	562.500,00	535.714,29
8	VENITURI COTA SPATII COMERCIALE cota 10% din vanzari -10RON /per cap	UNIT/ZI	3487,5	60	60	1,00	292.950,00	246.176,47
TOTAL VENITURI ANUALE scenariu PESIMIST - RON incl TVA							**59.444.535,00**	**54.352.394,12**

198

Anexa 6 – Estimarea cheltuielilor operaționale anuale

Nr. Crt.	Denumire	U.M.	Cantitate	Perioada operare	Valoare unitara exclusiv TVA	Valoare unitara exclusiv TVA
				lunar	lei	lei
1	CONSUM ENERGIE ELECTRICA mediu/zi operare *potrivit ANRE pret mediu 1,3 lei/kW	Kwh/luna	216,67	12	1,09	2.840,34
2	CONSUM GAZ (mediu /zi operare) *potrivit ANRE pret mediu 0,3 lei/kWh 1mc = 10,55 kWh	mc/luna	67525,00	12	2,66	2.155.125,63
3	Apa	mc/luna	6509,17	12	7,33	572.546,30
4	Canalizare	mc/luna	6509,17	12	6,16	481.157,60
5	Internet	serivicu	1,00	12	100,00	1.200,00
6	Salubritate	mc/luna	15,00	12	1.260,50	226.890,76
7	Personal tehnic si intretinere pers permanent	lunar	10	12	7.865,00	943.800,00
8	Personal safety + exploatare SPA + indoor	lunar	20	12	10.488,00	2.517.120,00
9	Personal safety + exploatare + out-door		20	6	10.488,00	1.258.560,00
10	Personal administrativ	lunar	6	12	7.865,00	566.280,00
11	Personal securitate	lunar	6	12	6.991,00	503.352,00
12	Personal curatenie	lunar	10	12	6.991,00	838.920,00
13	Cheltuieli training personal	annual	1	1	76.500,00	76.500,00
14	Licente software (CRM, ERP , cyber security, BMS , mentenanta)	lunar	1	12	105.000,00	1.260.000,00
15	Cheltuieli administrative diverse	lunar	1	12	58.900,00	706.800,00
16	Cheltuieli avizare functionare - contract DSP , taxe diverse	lunar	1	12	8.760,00	105.120,00
17	Cheltuieli publicitate /marketing	lunar	1	12	35.000,00	420.000,00
18	Cheltuieli cu piese de schimb	lunar	1	12	46.500,00	558.000,00
19	Cheltuieli cu intretinerea spatiului verde	lunar	1	12	78.612,79	943.353,53
20	Cletuieli cu improspatarea vegetatiei decorative	lunar	1	6	75.589,23	453.535,35
21	Cheltuieli neprevazute	lunar	1	12	67.931,25	815.175,00
22	Cheltuieli mentenanta anuala	lunar	1	12	271.725,00	3.260.700,00
23	Amortizare investitie 25 ani	lunar	1	12	1.086.503,99	13.038.047,82
TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE SCENARIU PESIMIST - VAL EXCL. TVA						**31.705.024,32**

Cheltuieli de-a lungul periodei de 49 de ani cu echipamentele specifice						
1	Inlocuire echipamente bazine	* o data la 10 ani + 2 ani garantie (anul 12 / 24 / 36 / 48)	an	4	16.646.587,90 RON	66.586.351,60 RON
2	Inlocuire tobogane	* o data la 20 ani + 2 ani garantie (anul 22 / 44)	an	2	13.065.120,25 RON	26.130.240,50 RON
3	Revizie tobogane si atractii acvatice	* o data la 5 ani + 2 ani garantie (anul 7, 13, 18, 29, 34, 39)	an	6	278.205,26 RON	1.669.231,53 RON


VEGETATIE INALTA AMENAJATA
BAZIN COMPENSARE - SUBTERAN
cota - 3.10m fata de C.C
CAMERA TEHNICA - SUBTERAN
cota - 3.10m fata de C.C
SPATIUVERDE AMENAJAT
IMPREJMUIRE PROPUSA
ACCES INCINTA
ZONA PROTECTIE CONDUCTA ADUCTIUNE DE APA
ZONA PROTECTIE CENTURA PROPUSA
ZONA AFECTATA DE CENTURA PROPUSA
CF nr. 276682
CF nr. 270134
FOOD COURT
KIDS POOL
PISCINE FAMILY
WELLNESS

200