

asigură o durabilitate ridicată, comportare seismică favorabilă, rezistență la foc, mentenanță predictibilă și o bună adaptare la funcțiunea publică de spațiu expozițional.

În cadrul acestui scenariu, durata efectivă alocată lucrărilor de execuție este estimată la aproximativ 11 luni, diferența fiind reprezentată de etapele de proiectare, avizare, autorizare, achiziție și recepție. Scenariul 2 este varianta recomandată pentru implementarea investiției.

Etapă în realizarea investiției		Nr. Lun	Anul 1												Anul 2												Anul 3												
			Luni												Luni												Luni												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1. Elaborare proiect tehnic, detalii de execuție și documentații	2																																						
2. Obținere aviz, acorduri și autorizație de construire	2																																						
3. Achiziția lucrărilor de execuție	2																																						
4. Organizare de șantier	1																																						
5. Reducere/protecție construcție existentă/rețea existentă și coordonare abilitați	1																																						
6. Lucrări pregătitoare, trasare și terasamente	1																																						
7. Infrastructură, fundații și hidroizolații	2																																						
8. Suprastructura din beton armat	3																																						
9. Închideri exterioare și compartimentări interioare	2																																						
10. Termoizolații, tâmplării și anvelope clădire	2																																						
11. Instalații sanitare, termice electrice și curenti slabi	3																																						
12. Finisaje interioare și exterioare	3																																						
13. Montaj echipamente tehnologice și utilități	2																																						
14. Amenajări exterioare: alei, spații verzi, loc de joacă, iluminat exterior	2																																						
15. Recepție	1																																						

4. Analiza fiecărui scenariu/opțiune tehnico-economică propusă

4.1 Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv perioada de referință și scenariul de referință

Prezentul Studiu de Fezabilitate a fost elaborat având în vedere datele rezultate din analiza amplasamentului, cerințele beneficiarului, prevederile documentațiilor urbanistice aplicabile, recomandările studiilor de specialitate și analiza comparativă a variantelor tehnico-economice propuse. În cadrul documentației este detaliat cu prioritate Scenariul 2 – „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov”, considerat scenariul recomandat pentru implementarea investiției.

Scenariul analizat are în vedere realizarea unui ansamblu comunitar integrat destinat activităților culturale, educaționale, sportive, recreative și sociale. Investiția include construirea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+IE, precum și amenajarea unui ansamblu exterior compus din teren multifuncțional pentru activități sportive, loc de joacă, foisor, alei pietonale, spații verzi, zone de relaxare, mobilier urban, iluminat exterior și alte dotări specifice funcțiunii propuse.

Clădirea propusă va fi realizată cu structură în cadre din beton armat, fundații și planșee din beton armat, închideri exterioare eficiente energetic și soluții constructive moderne, adaptate cerințelor actuale privind siguranța, durabilitatea și eficiența energetică. Soluția constructivă va fi completată cu termoizolații performante, tâmplării eficiente energetic, instalații moderne și echipamente tehnologice adecvate funcțiunii publice propuse.

Clădirea va avea o suprafață construită de aproximativ 654 mp și o suprafață desfășurată de aproximativ 821 mp. Organizarea funcțională este realizată pe două niveluri, respectiv parter și etaj, și include spații expoziționale și comunitare, spațiu de catering, holuri, grupuri sanitare, inclusiv grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, circulații verticale și terasă circulabilă. De asemenea, este prevăzută o terasă acoperită cu suprafața de aproximativ 140 mp, destinată activităților desfășurate în aer liber și utilizării comunitare.

Prin scenariul propus se urmărește realizarea unui spațiu public multifuncțional, flexibil și adaptabil, capabil să găzduiască activități culturale, educaționale, recreative și comunitare. Spațiile interioare vor putea fi utilizate

pentru expoziții, ateliere, prezentări, cursuri, întâlniri publice, activități pentru copii și tineri, programe pentru seniori, activități intergeneraționale și evenimente locale.

O componentă importantă a scenariului recomandat o reprezintă amenajările exterioare, care completează funcțiunea clădirii și transformă amplasamentul într-un centru comunitar integrat. Proiectul include teren multifuncțional pentru activități sportive, loc de joacă pentru copii cu suprafață din tartan, foișor pentru activități comunitare, alei pietonale, spații verzi amenajate, zone de relaxare, mobilier urban, iluminat exterior eficient energetic, sistem de irigații și alte elemente destinate utilizării publice.

Accesul principal în ansamblu se va realiza din circulațiile publice existente, prin trasee pietonale și carosabile dimensionate corespunzător. Se vor asigura locuri de parcare, acces pentru intervenții, trasee fără bariere pentru persoanele cu mobilitate redusă și conexiuni funcționale între toate componentele investiției. Organizarea generală a amplasamentului urmărește integrarea armonioasă a clădirii și a amenajărilor exterioare într-un ansamblu coerent și accesibil.

Scenariul 2 a fost ales deoarece oferă cea mai bună relație între siguranță structurală, durabilitate, eficiență energetică, costuri de exploatare, accesibilitate, flexibilitate funcțională și costuri de întreținere. Soluția cu structură din beton armat și anvelopă performantă energetic este adecvată unei clădiri publice utilizate pe termen lung, având comportare favorabilă la acțiuni seismice, rezistență ridicată la foc, durată mare de viață și costuri predictibile de exploatare.

Din punct de vedere energetic, scenariul recomandat prevede utilizarea unor soluții moderne care contribuie la reducerea consumurilor energetice și la diminuarea costurilor de operare. Clădirea va beneficia de anvelopă eficientă energetic, instalații moderne de încălzire, răcire și ventilare, pompe de căldură, sistem fotovoltaic, iluminat LED și sisteme de automatizare pentru monitorizarea și optimizarea consumurilor energetice. Aceste măsuri sunt corelate cu principiile dezvoltării durabile, cu cerințele privind clădirile NZEB și cu obiectivele de reducere a impactului asupra mediului.

Scenariul de referință, respectiv varianta fără investiție sau menținerea situației existente, nu răspunde nevoilor actuale ale comunității. În lipsa intervenției, localitatea nu ar beneficia de o infrastructură modernă destinată activităților culturale, comunitare și recreative, iar deficitul de spații publice destinate educației non-formale, activităților sportive și socializării s-ar menține.

Prin comparație, scenariul cu investiție propune valorificarea eficientă a terenului aflat în domeniul public, realizarea unei infrastructuri moderne de interes comunitar și dezvoltarea unor funcțiuni culturale, sportive și recreative adaptate cerințelor actuale ale populației. Investiția va contribui la creșterea atractivității localității, la dezvoltarea serviciilor publice locale și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Perioada de referință aleasă pentru analiza investiției este de 30 de ani. Această perioadă permite evaluarea corespunzătoare a costurilor de investiție, a costurilor de operare și mentenanță, a beneficiilor sociale și comunitare generate de proiect, precum și a durabilității soluțiilor constructive și funcționale propuse. Pe durata perioadei de referință se vor urmări menținerea performanței tehnice a clădirii, funcționarea corespunzătoare a instalațiilor, întreținerea spațiilor verzi, a terenului multifuncțional, a locului de joacă, a mobilierului urban și a tuturor dotărilor aferente investiției.

În concluzie, cadrul de analiză al studiului are la bază compararea situației existente cu scenariul recomandat, respectiv realizarea Complexului Comunitar Integrat -- Cultură, Sport și Agrement din Comuna Vidra. Scenariul 2 este justificat prin capacitatea sa de a răspunde nevoilor comunității, de a valorifica amplasamentul, de a asigura funcțiuni publice diverse și de a crea un spațiu modern, accesibil, eficient energetic și sustenabil, destinat tuturor categoriilor de utilizatori.

4.2 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv schimbări climatice

Proiectul Implementarea obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” trebuie analizată atât din perspectiva condițiilor tehnice și funcționale ale construcțiilor și amenajărilor propuse, cât și din perspectiva factorilor naturali, climatici, antropici și de mediu care pot influența realizarea, exploatarea și întreținerea investiției.

Investiția are caracter public și comunitar și este destinată desfășurării activităților culturale, educaționale, recreative, sportive și sociale. Proiectul include realizarea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+1E, a unui teren multifuncțional pentru activități sportive, a unui loc de joacă pentru copii, a unui foișor, a aleilor pietonale,

a spațiilor verzi amenajate, a iluminatului exterior, a sistemului de irigații și a celorlalte dotări necesare funcționării ansamblului.

Prin urmare, soluțiile tehnice adoptate trebuie să asigure siguranța utilizatorilor, durabilitatea construcțiilor, protecția mediului, eficiența energetică, accesibilitatea universală și adaptarea la condițiile climatice locale.

Mentenanța clădirii și a amenajărilor exterioare reprezintă un element esențial pentru menținerea performanțelor tehnice și funcționale pe întreaga durată de viață a investiției. Lipsa lucrărilor periodice de întreținere poate conduce la degradarea finisajelor, diminuarea eficienței energetice, afectarea instalațiilor, deteriorarea suprafețelor sportive și a locurilor de joacă, precum și la reducerea gradului de siguranță în exploatare.

Efectele factorilor naturali precum înghețul și dezghețul, temperaturile extreme, precipitațiile abundente, vânturile puternice sau radiația solară intensă nu pot fi eliminate complet, însă pot fi reduse prin proiectare corespunzătoare, utilizarea materialelor adecvate, execuția de calitate și întreținerea periodică a investiției.

Riscurile de vandalism, furt sau deteriorare accidentală pot apărea având în vedere caracterul public al obiectivului. Pentru reducerea acestora se vor prevedea iluminat exterior adecvat, sistem de supraveghere video, organizarea clară a acceselor, semnalistică și măsuri corespunzătoare de administrare și întreținere.

Clasificarea riscurilor proiectului

Riscurile asociate investiției pot fi clasificate în funcție de cauza care le generează și de modul de manifestare.

După cauză:

- riscuri naturale, generate de fenomene climatice, geologice, hidrologice sau seismice;
- riscuri antropice, generate de acțiuni umane, vandalism, incendii, lipsa mentenanței, defecțiuni tehnice sau insuficiența resurselor financiare.

După modul de manifestare:

- riscuri lente, care apar progresiv, precum degradarea materialelor, uzura instalațiilor, variațiile de temperatură și umiditate sau deteriorarea vegetației;
- riscuri rapide, care apar brusc, precum cutremurele, furtunile, incendiile, avariile tehnice sau actele de vandalism.

Proiectarea corespunzătoare, execuția conformă, utilizarea materialelor certificate și respectarea programelor de întreținere reprezintă principalele măsuri de reducere a riscurilor.

Identificarea riscurilor naturale

Factor de risc	Posibile efecte	Măsuri de reducere
Cutremure	afectarea structurii și instalațiilor	proiectare conform P100, structură din beton armat, verificare tehnică
Valuri de căldură	suprincălzirea spațiilor interioare și exterioare	anvelopă performantă, pompă de căldură, ventilare mecanică, vegetație și umbră
Îngheț-dezghet	degradarea finisajelor și aleilor	materiale rezistente, evacuarea apelor, întreținere sezonieră
Vânturi puternice	afectarea elementelor exterioare și a panourilor fotovoltaice	dimensionare conform CR 1-1-4, fixări corespunzătoare
Ploi torențiale	acumulări de apă și eroziuni locale	sistemizare verticală, rigole, drenaj și evacuare controlată
Secetă prelungită	afectarea vegetației și spațiilor verzi	sistem automat de irigații și alegerea speciilor rezistente
Incendii accidentale	afectarea construcțiilor și vegetației	măsuri PSI, DAI, instalații conforme și întreținere periodică

Riscuri legate de temperatură

Zona Comunei Vidra este caracterizată prin climat temperat-continental, cu veri călduroase și ierni reci. Schimbările climatice pot conduce la creșterea frecvenței valurilor de căldură și a perioadelor de secetă.

Pentru reducerea riscurilor asociate temperaturilor ridicate, clădirea va fi realizată cu anvelopă performantă energetic, tâmplării eficiente, sisteme moderne de ventilare și climatizare și spații verzi ample care contribuie la reducerea efectului de insulă de căldură.

În sezonul rece, materialele exterioare vor fi rezistente la ciclurile repetate de îngheț-dezghet, iar instalațiile exterioare vor fi protejate împotriva temperaturilor negative.

Riscuri legate de vânt

Zona de câmpie în care este amplasat obiectivul poate fi afectată de vânturi puternice și furtuni.

Aceste fenomene pot influența:

- panourile fotovoltaice;
- elementele de fațadă;
- iluminatul exterior;
- mobilierul urban;
- împrejmuirea;
- vegetația.

Toate elementele expuse vor fi dimensionate și fixate conform normativelor în vigoare privind acțiunea vântului asupra construcțiilor.

Riscuri legate de ape

Riscurile asociate precipitațiilor abundente și acumulărilor temporare de apă vor fi reduse prin:

- sistematizare verticală corespunzătoare;
- colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale;
- utilizarea suprafețelor permeabile și semipermeabile;
- spații verzi extinse;
- sistem de drenaj și irigații.

Având în vedere caracterul relativ plan al terenului, gestionarea corectă a apelor meteorice reprezintă o componentă importantă a proiectului.

Identificarea riscurilor antropice

Factor de risc	Posibile efecte	Măsuri de reducere
Vandalism și furt	deteriorarea mobilierului și dotărilor	CCTV, iluminat exterior, administrare corespunzătoare
Utilizare necorespunzătoare	uzură accelerată	regulament de utilizare, semnalistică
Defecțiuni instalații	întreruperea activităților	mentenanță periodică și echipamente certificate
Incendii accidentale	afectarea construcției și utilizatorilor	DAI, stingătoare, instalații conforme
Lipsa mentenanței	degradarea progresivă a investiției	buget anual și plan de întreținere
Întârzieri de execuție	creșterea duratei și costurilor	management de proiect și monitorizare
Creșterea prețurilor	depășiri bugetare	actualizarea devizelor și rezervă financiară

Aplicarea principiului DNSH

Principiul „Do No Significant Harm” (DNSH) presupune că investiția nu aduce prejudicii semnificative obiectivelor de mediu stabilite prin Taxonomia Uniunii Europene.

1. Atenuarea schimbărilor climatice

Clădirea va utiliza:

- anvelopă performantă energetic;
- pompe de căldură;
- panouri fotovoltaice;
- iluminat LED;
- sisteme de automatizare și monitorizare a consumurilor.

Aceste măsuri contribuie la reducerea consumurilor energetice și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

2. Adaptarea la schimbările climatice

Investiția este proiectată ținând cont de:

- valuri de căldură;

- ploi torențiale;
- vânturi puternice;
- perioade de secetă;
- fenomene de îngheț-dezgheț.

Spațiile verzi, sistemul de irigații și materialele rezistente la intemperii contribuie la creșterea rezilienței investiției.

3. Utilizarea sustenabilă a resurselor de apă

Proiectul prevede:

- obiecte sanitare eficiente;
- sistem controlat de evacuare a apelor uzate;
- colectarea și gestionarea apelor pluviale;
- sistem automat de irigații.

4. Economia circulară

Se vor aplica măsuri privind:

- colectarea selectivă a deșeurilor;
- valorificarea materialelor reciclabile;
- utilizarea materialelor durabile;
- alegerea echipamentelor cu durată mare de viață.

5. Prevenirea și controlul poluării

În etapa de execuție vor fi reduse:

- emisiile de praf;
- zgomotul;
- vibrațiile;
- deșeurile de șantier.

În exploatare, activitățile culturale și sportive nu generează surse semnificative de poluare.

6. Protecția biodiversității și a ecosistemelor

Proiectul prevede amenajarea a peste 36.000 mp de spații verzi și plantări adaptate condițiilor locale.

Se recomandă utilizarea:

- arborilor și arbuștilor autohtoni;
- speciilor cu consum redus de apă;
- vegetației cu rol de umbră și protecție climatică.

Beneficiile investiției

Prin realizarea Complexului Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement, Comuna Vidra va beneficia de o infrastructură publică modernă, eficientă energetic și adaptată cerințelor actuale ale comunității.

Investiția va contribui la:

- creșterea accesului la activități culturale, educaționale și sportive;
- dezvoltarea relațiilor sociale și comunitare;
- creșterea calității spațiului public;
- promovarea incluziunii sociale;
- îmbunătățirea calității mediului construit;
- creșterea suprafețelor verzi și a biodiversității locale;
- dezvoltarea durabilă a Comunei Vidra.

În concluzie, investiția propusă respectă principiile dezvoltării durabile, ale eficienței energetice și ale protecției mediului și nu aduce prejudicii semnificative obiectivelor de mediu, cu condiția respectării măsurilor de proiectare, execuție, exploatare și întreținere prevăzute prin documentația tehnică.

4.3 Situația utilităților și analiza de consum

4.3.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” se va realiza din rețeaua electrică existentă în zonă, prin soluția tehnică stabilită de operatorul de distribuție și prin avizul tehnic de racordare.

Clădirea centrului cultural va fi alimentată prin bransament propriu, de regulă cu cablu subteran, până la tabloul electric general al obiectivului. De la acesta se vor alimenta circuitele interioare ale clădirii, echipamentele tehnologice, instalațiile de curenți slabi și, după caz, consumatorii exteriori aferenți amenajărilor din incintă.

Instalațiile electrice interioare vor deservei iluminatul artificial, prizele de uz general, instalațiile de curenți slabi, echipamentele audio-video, sistemul de încălzire/răcire, ventilarea mecanică, spațiul de catering, grupurile sanitare, iluminatul de siguranță, sistemele de protecție și celelalte echipamente necesare funcționării clădirii.

Încălzirea și răcirea spațiilor interioare se vor realiza cu pompă de căldură aer-apă, ventiloconvectoare și sistem de distribuție pe zone. Ventilarea va fi asigurată prin centrală de ventilare mecanică cu recuperare de căldură, iar consumurile vor fi optimizate prin sistem BMS, senzori și automatizare.

Pentru reducerea consumului de energie din rețeaua publică, clădirea va fi echipată cu sistem fotovoltaic de aproximativ 25 kWp, cu inverter hibrid trifazat și sistem de stocare. Sistemul fotovoltaic va contribui la acoperirea parțială a consumurilor aferente iluminatului, echipamentelor HVAC, sistemelor IT/AV, curenților slabi și consumatorilor auxiliari.

La faza Studiu de Fezabilitate, consumul anual estimat al clădirii se poate determina orientativ prin raportare la suprafața desfășurată de 821 mp și la un consum specific de aproximativ 68 kWh/mp/an, corespunzător unei clădiri publice eficiente energetic, cu funcțiune culturală și comunitară.

Indicator energetic orientativ	Valoare specifică	Suprafață de referință	Consum estimat
Consum anual total estimat clădire	~68 kWh/mp/an	821 mp	~55.828 kWh/an
Iluminat LED, senzori și BMS	~12 kWh/mp/an	821 mp	~9.852 kWh/an
HVAC pompă de căldură - ventilare mecanică	~33 kWh/mp/an	821 mp	~27.093 kWh/an
Echipamente IT/AV, CCTV, DAI, curenți slabi	~10 kWh/mp/an	821 mp	~8.210 kWh/an
Catering, prize și consumatori auxiliari	~8 kWh/mp/an	821 mp	~6.568 kWh/an
ACM și consumuri diverse	~5 kWh/mp/an	821 mp	~4.105 kWh/an
Producție anuală sistem fotovoltaic 25 kWp	~1.300 kWh/kWp/an	25 kWp	~32.500 kWh/an
Grad acoperire anuală FV estimat	—	—	~58% din consumul clădirii
Deficit anual net estimat după aport FV	—	—	~23.328 kWh/an

Aceste valori au caracter orientativ și vor fi verificate și definitivate în etapa de proiectare tehnică, prin calculul de performanță energetică al clădirii, în conformitate cu metodologia aplicabilă.

Soluția finală privind puterea instalată, schema de racordare, consumurile electrice, sistemul fotovoltaic, bateriile, tablourile electrice, protecțiile și automatizările va fi stabilită de proiectantul de specialitate, în corelare cu avizul operatorului de distribuție.

Prin utilizarea pompei de căldură, a panourilor fotovoltaice, a iluminatului LED, a echipamentelor eficiente energetic, a sistemului BMS și a unei anvelope performante, se urmărește reducerea consumului de energie din rețeaua publică, diminuarea costurilor de exploatare și reducerea emisiilor de CO₂ asociate funcționării clădirii.

4.3.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Rețeaua exterioară de apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza din rețeaua publică existentă în zonă, în baza avizului operatorului de apă și a soluției tehnice stabilite prin proiectul de specialitate.

Racordul de apă va deservei clădirea centrului cultural, grupurile sanitare, spațiul de catering, punctele de igienizare și sistemul de irigații aferent spațiilor verzi.

Rețeaua exterioară de alimentare cu apă se va executa cu materiale conforme, dimensionate în funcție de consumurile estimate și de presiunea disponibilă în rețeaua publică. Pe racord se va prevedea câmin de apometru, echipat cu apometru și armături specifice, conform cerințelor operatorului.

Instalațiile interioare de apă vor alimenta grupurile sanitare, grupul sanitar pentru persoane cu dizabilități, lavoarele, vasele WC, zona de catering și echipamentele aferente preparării apei calde menajere.

Pentru reducerea consumurilor se vor utiliza obiecte sanitare eficiente, baterii cu debit controlat, rezervoare WC economice și accesorii care limitează pierderile de apă.

În cazul sistemului de irigații, se va urmări utilizarea rațională a apei prin programare automată, udare pe zone, senzori de ploaie și alegerea unor specii vegetale adaptate condițiilor locale.

Estimarea orientativă a consumului anual de apă este următoarea:

Categorie de consum	Ipoteză de calcul / utilizare	Consum estimat
Grupuri sanitare clădire	Utilizare de către vizitatori, participanți la evenimente și personal	180–300 mc/an
Spațiu catering și igienizare interioară	Activități ocazionale, evenimente, curățenie curentă	50–90 mc/an
Întreținere spații exterioare	Spălare punctuală alei, mobilier urban, zone de acces	40–80 mc/an
Sistem de irigații spații verzi	Suprafață irigată estimată aprox. 11.823 mp; consum variabil sezonier	2.000–3.500 mc/an
Total estimat orientativ	—	2.270–3.970 mc/an

Valorile au caracter orientativ și vor fi definitive la faza Proiect Tehnic, în funcție de programul de funcționare, numărul estimat de utilizatori, suprafața exactă irigată, soluția de irigații și condițiile avizului operatorului de apă.

Canalizarea menajeră exterioară

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare, spațiul de catering și punctele de igienizare se va realiza conform soluției avizate.

În cazul în care există rețea publică de canalizare disponibilă în zonă, racordarea se va realiza conform condițiilor impuse de operatorul local. În lipsa unei rețele publice disponibile sau în situația în care racordarea nu este posibilă la momentul implementării, apele uzate vor fi colectate într-un bazin vidanjabil etanș, dimensionat corespunzător consumurilor estimate și exploatat prin vidanjare periodică de către operator autorizat.

Instalația de canalizare interioară se va executa cu conducte din materiale rezistente, etanșe și adecvate utilizării în clădiri publice. Conductele vor fi dimensionate astfel încât să permită evacuarea corespunzătoare a apelor uzate, fără refulări, mirosuri sau disfuncționalități în exploatare.

Soluția finală privind canalizarea menajeră va fi corelată cu avizele de utilități, condițiile sanitare, actul administrativ de mediu și proiectul de instalații sanitare.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, terasă, alei pietonale, parcare, teren multifuncțional și celelalte suprafețe amenajate vor fi gestionate controlat prin sistematizare verticală, pante corespunzătoare, rigole, guri de scurgere și dirijare către spațiile verzi sau către alte soluții stabilite prin proiect.

Având în vedere suprafața mare a amplasamentului și procentul ridicat de spații verzi, se va urmări menținerea unui grad ridicat de permeabilitate a terenului. Utilizarea dalelor înierbate pentru parcare și existența zonelor verzi vor contribui la infiltrarea controlată a apei și la reducerea scurgerilor de suprafață.

Prin soluția de proiectare se va urmări prevenirea bălților, protejarea fundațiilor, a aleilor, a suprafețelor din tartan, a locului de joacă, a terenului multifuncțional și a spațiilor verzi. Apele pluviale vor fi dirijate astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate, circulațiile publice sau funcționarea ansamblului.

4.3.3 Alimentarea cu energie electrică

Clădirea va fi echipată cu instalații de curenti slabi necesare funcționării centrului cultural, administrării obiectivului și desfășurării activităților publice.

Se vor prevedea instalații pentru internet, rețea de date, echipamente IT, sistem audio-video, sistem de proiecție, display-uri interactive, sistem de supraveghere video, control acces, interfonie video și instalație de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu.

Conectarea la internet se va realiza prin rețeaua disponibilă în zonă, în baza condițiilor tehnice ale furnizorului. Rețeaua interioară va fi organizată prin cablare structurată, rack tehnic, echipamente active și prize de date, dimensionate pentru funcțiunea publică a clădirii.

Sistemul de supraveghere video va deservi zonele principale de acces, clădirea, parcare, locul de joacă, terenul multifuncțional, foisorul și circulațiile importante din incintă, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

4.3.5 Salubritate și managementul deșeurilor

Pe durata exploatării, obiectivul va genera deșeuri menajere și deșeuri reciclabile provenite din utilizarea clădirii, a spațiilor exterioare, a locului de joacă, a terenului multifuncțional, a foisorului și a zonelor de relaxare.

Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv, prin amplasarea de coșuri și recipiente corespunzătoare în clădire și în zonele exterioare. Se va încheia contract cu operator autorizat de salubritate pentru colectarea și transportul deșeurilor.

În zona exterioară se recomandă amplasarea de coșuri de gunoi cu posibilitate de colectare selectivă, distribuite în apropierea acceselor, aleilor, locului de joacă, terenului multifuncțional, foisorului, parcerii și zonelor de relaxare.

Pe durata execuției lucrărilor, deșeurile rezultate din construcții și amenajări vor fi colectate separat, depozitate temporar în spații controlate și predate operatorilor autorizați, cu respectarea legislației de mediu și a cerințelor din certificatul de urbanism.

Centralizator estimativ al utilităților

Tip utilitate	Consumatori principali	Estimare orientativă / observații
Energie electrică	Iluminat interior LED, prize, pompă de căldură, ventiloconvectoare, VMC, BMS, echipamente IT/AV, CCTV, DAI, platformă PMR, catering	Consum anual clădire estimat ~55.828 kWh/an; producție FV estimată ~32.500 kWh/an; deficit net estimat ~23.328 kWh/an
Apă rece	Grupuri sanitare, catering, igienizare, irigații spații verzi	Estimativ 2.270-3.970 mc/an, în funcție de utilizare și irigare
Apă caldă menajeră	Grupuri sanitare și spațiu catering	Preparare prin boiler, în corelare cu instalația termică și aportul energetic din surse regenerabile
Canalizare menajeră	Grupuri sanitare, catering, igienizare	Racord la rețeaua publică sau bazin vidanabil etanș, conform avizelor
Ape pluviale	Acoperiș, terasă, alei, parcare, teren multifuncțional	Dirijare controlată prin pante, rigole, spații verzi și suprafețe permeabile/semi-permeabile
Internet curenti slabi	IT, AV, CCTV, DAI, control acces, rețea date	Racord prin furnizor local; cablare structurată, rack tehnic și echipamente active
Salubritate	Clădire, loc de joacă, teren multifuncțional, foisor, zone de relaxare	Contract cu operator autorizat; colectare selectivă în clădire și incintă

Prin soluțiile propuse pentru utilități se urmărește asigurarea funcționării obiectivului în condiții de siguranță, confort și eficiență, cu limitarea consumurilor și a impactului asupra mediului. Clădirea P+1E și amenajările exterioare vor beneficia de instalații și dotări adaptate funcțiunii publice, iar consumurile vor fi optimizate prin echipamente eficiente, iluminat LED, pompe de căldură, sistem fotovoltaic, BMS, spații verzi, irigații automatizate și colectare selectivă a deșeurilor.

4.4 Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții

4.4.a) Impactul social și cultural, egalitatea de șanse

Comuna Vidra, situată în județul Ilfov, în proximitatea municipiului București, se află într-un proces continuu de dezvoltare urbană, demografică și funcțională. Creșterea nevoilor comunității, extinderea zonelor rezidențiale și necesitatea diversificării serviciilor publice locale determină oportunitatea dezvoltării infrastructurii culturale, educaționale, sportive, recreative și comunitare.

În acest context, realizarea obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” reprezintă o intervenție necesară și oportună. Proiectul propune o abordare integrată, prin realizarea unei clădiri publice P+1E cu funcțiuni culturale, expoziționale și comunitare, precum și prin amenajarea spațiilor exterioare aferente, astfel încât amplasamentul să devină un spațiu public complet, accesibil, sigur și atractiv pentru întreaga comunitate.

Investiția contribuie la modernizarea U.A.T. Vidra prin crearea unui ansamblu public reprezentativ, adaptat nevoilor actuale ale localității. Clădirea centrului cultural va avea rolul de reper comunitar, iar amenajările exterioare vor completa această funcțiune prin teren multifuncțional, loc de joacă, foisor, alei pietonale, spații verzi, zone de relaxare, mobilier urban, iluminat exterior și semnalistică.

Prin realizarea complexului comunitar integrat se preconizează atingerea următoarelor obiective specifice:

- modernizarea infrastructurii publice a Comunei Vidra prin realizarea unei clădiri noi, eficiente energetic, accesibile și reprezentative pentru comunitate;
- crearea unui spațiu cultural și comunitar care să permită desfășurarea de activități culturale, educaționale, recreative, sociale și civice;
- punerea la dispoziția locuitorilor a unor spații interioare și exterioare corespunzătoare normelor tehnice în vigoare, echipate cu utilități, instalații moderne și dotări adecvate;
- realizarea unei clădiri eficiente în exploatare, adaptată cerințelor privind performanța energetică, prin utilizarea pompelor de căldură, a panourilor fotovoltaice, a iluminatului LED, a ventilării mecanice cu recuperare de căldură și a echipamentelor eficiente energetic;
- amenajarea spațiilor exterioare prin realizarea de alei pietonale, spații verzi, loc de joacă, teren multifuncțional, foisor, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații și zone de relaxare;
- crearea unui cadru adecvat pentru activități destinate copiilor, tinerilor, adulților, seniorilor, familiilor și persoanelor cu dizabilități;
- dezvoltarea unui spațiu public de proximitate care să contribuie la coeziunea socială, la participarea activă a cetățenilor la viața comunității și la utilizarea sănătoasă a timpului liber;
- valorificarea terenului aflat în domeniul public printr-o funcțiune cu utilitate comunitară ridicată.

Proiectul are un impact social pozitiv prin crearea unui spațiu public incluziv, deschis comunității și destinat activităților culturale, educaționale, recreative și sportive. Centrul cultural va putea găzdui expoziții, ateliere de artă, activități pentru copii și tineri, întâlniri intergeneraționale, programe pentru seniori, activități de educație civică, prezentări, dezbateri publice, proiecții, evenimente locale și alte activități cu caracter comunitar.

Din punct de vedere cultural, investiția va contribui la creșterea accesului locuitorilor la activități culturale și la dezvoltarea unui cadru local pentru promovarea identității comunitare. Spațiile expoziționale vor putea susține expoziții temporare, activități artistice, evenimente tematice, ateliere creative și proiecte de promovare a tradițiilor, istoriei și valorilor locale.

Impactul social al investiției se va manifesta și prin crearea unui loc de întâlnire și dialog între generații. Spațiul propus va permite organizarea unor activități comune pentru copii, părinți, tineri și persoane vârstnice, contribuind la reducerea izolării sociale și la întărirea relațiilor comunitare.

Locul de joacă va contribui la diversificarea activităților recreative pentru copii și familii, oferind un spațiu sigur, atractiv și adaptat utilizării publice. Terenul multifuncțional va contribui la promovarea unui stil de viață activ și va putea fi utilizat de copii, adolescenți, adulți și seniori pentru activități sportive și recreative.

Foisorul și spațiile verzi vor susține activități comunitare în aer liber, întâlniri informale, activități educative, socializare și relaxare. Prin aceste funcțiuni, complexul va deveni un spațiu activ al comunității și un reper pentru viața socială locală.

Egalitatea de șanse va fi asigurată prin proiectarea clădirii și a amenajărilor exterioare astfel încât acestea să poată fi utilizate de toate categoriile de persoane. Având în vedere regimul de înălțime P+1E, accesibilitatea la nivelul superior se va asigura prin platformă/lift pentru persoane cu dizabilități, astfel încât toate spațiile publice ale clădirii să poată fi utilizate în condiții egale.

Se vor avea în vedere accesibilitatea fizică și informațională, prin trasee fără bariere, rampe și pante conforme acolo unde sunt necesare, suprafețe antiderapante, grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, mobilier adaptat, semnalistică simplă cu pictograme și informații clare. Aleile pietonale vor fi dimensionate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă, a utilizatorilor de scaune rulante, a seniorilor și a părinților cu cărucioare pentru copii.

Prin măsurile propuse, persoanele cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, seniorii, copiii și părinții cu cărucioare vor putea utiliza clădirea și spațiile exterioare în condiții de siguranță și confort. Accesibilitatea universală va fi tratată ca principiu fundamental al proiectului, nu doar ca o cerință tehnică, ci ca o condiție pentru participarea egală a tuturor locuitorilor la viața culturală, recreativă și comunitară.

Amenajările exterioare vor fi completate cu mobilier urban adaptat utilizării publice. Băncile, coșurile de gunoi, rastelurile pentru biciclete, panourile informative și elementele de orientare vor fi amplasate astfel încât să sprijine utilizarea confortabilă a ansamblului. Se recomandă utilizarea unor materiale durabile, ușor de întreținut, cu posibilitate de demontare și reparare.

Investiția va contribui la creșterea incluziunii sociale, la diversificarea oportunităților de petrecere a timpului liber și la dezvoltarea unei infrastructuri publice adaptate unei comune aflate în dezvoltare. Prin funcțiunea propusă, obiectivul va susține atât nevoile actuale ale comunității, cât și dezvoltarea ulterioară a localității.

Prin utilizarea unor soluții eficiente energetic, respectiv pompe de căldură, panouri fotovoltaice, ventilare cu recuperare de căldură, iluminat LED, BMS și echipamente eficiente energetic, proiectul va avea și un impact pozitiv asupra mediului și asupra costurilor de exploatare. Aceste soluții contribuie la reducerea consumului de energie din rețeaua publică, la diminuarea emisiilor și la crearea unei infrastructuri publice sustenabile.

În concluzie, realizarea Complexului Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement va avea un impact social și cultural pozitiv asupra Comunei Vidra, prin îmbunătățirea infrastructurii publice, creșterea accesului la activități culturale, recreative, sportive și comunitare, promovarea egalității de șanse și crearea unui spațiu public modern, incluziv, sigur și durabil.

4.4.b) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

Realizarea obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” va avea un impact pozitiv asupra ocupării forței de muncă, atât în etapa de pregătire și implementare a proiectului, cât și în etapa de operare, administrare și exploatare a clădirii și a amenajărilor exterioare.

În faza de proiectare și avizare, proiectul va implica specialiști din mai multe domenii: arhitecți, ingineri proiectanți de structuri, ingineri de instalații sanitare, termice, electrice și curenți slabi, specialiști în amenajări exterioare și peisagistică, consultanți, verficatori de proiecte, topografi, geotehnicieni, experți tehnici, specialiști în eficiență energetică, specialiști în securitate la incendiu și personal administrativ implicat în pregătirea documentațiilor.

În faza de realizare a investiției, pe durata estimată de execuție aferentă scenariului recomandat, se preconizează că va fi necesar un număr mediu zilnic de aproximativ 25–40 lucrători, în funcție de etapa de execuție și de specificul lucrărilor desfășurate. Numărul de personal poate varia pe parcursul șantierului, fiind mai redus în etapa de organizare de șantier și terasamente și mai ridicat în etapele de execuție structurală, instalații, finisaje și amenajări exterioare.

În perioada de execuție vor fi implicați muncitori calificați și necalificați, constructori, fierari-betoniști, dulgheri, zidari, montatori, instalatori, electricieni, finisori, operatori utilaje, personal pentru lucrări de peisagistică, montatori de mobilier urban, montatori de echipamente de joacă, personal pentru execuția terenului multifuncțional, aleilor, iluminatului exterior, sistemului de irigații și dotărilor aferente.

De asemenea, vor fi implicați personal tehnic de șantier, responsabil tehnic cu execuția, diriginte de șantier, verficatori, furnizori de echipamente și reprezentanți ai beneficiarului pentru urmărirea lucrărilor.

Etapa de execuție va genera ocupare temporară a forței de muncă și va contribui indirect la susținerea activităților economice locale și regionale, prin achiziția de materiale, transport, servicii de închiriere utilaje, servicii de salubritate, servicii de pază, servicii de aprovizionare, servicii de verificare și testare a instalațiilor și alte activități conexe șantierului.

În faza de operare, obiectivul va necesita personal pentru administrare, întreținere și exploatare. Funcționarea centrului cultural poate presupune implicarea unui administrator de clădire, personal pentru mentenanță, personal de curățenie, personal pentru coordonarea activităților culturale și comunitare, precum și colaboratori externi pentru evenimente, ateliere, expoziții, proiectii sau activități educaționale.

Amenajările exterioare vor necesita activități regulate de întreținere, care pot implica personal pentru îngrijirea spațiilor verzi, întreținerea sistemului de irigații, verificarea locului de joacă, curățarea aleilor, întreținerea terenului multifuncțional, a mobilierului urban, a coșurilor de gunoi, a iluminatului exterior și a sistemului de supraveghere.

Pe termen mediu și lung, proiectul poate genera atât locuri de muncă directe, asociate administrării și întreținerii obiectivului, cât și locuri de muncă indirecte, prin activitățile culturale, educaționale, recreative și sportive organizate în cadrul complexului.

Etapă	Categoriile de personal implicat	Tip impact
Proiectare și avizare	Arhitecți, ingineri de rezistență, instalații sanitare, termice, electrice și curenți slabi, peisagisti, consultanți, verificatori, topografi, geotehnicieni, specialiști NZEB și securitate la incendiu	Locuri de muncă indirecte și servicii specializate
Execuție clădire P-IE	Constructori, fierari-betonști, dulgheri, zidari, montatori, instalatori, electricieni, finisori, operatori utilaje, personal tehnic de șantier	Ocupare temporară pe durata lucrărilor
Execuție amenajări exterioare	Muncitori pentru alei, platforme, teren multifuncțional, loc de joacă, îngrijiți, spații verzi, foișor, mobilier urban și iluminat exterior	Ocupare temporară și servicii specializate
Operare clădire	Administrator, personal de mentenanță, personal de curățenie, coordonatori activități, colaboratori culturali și educaționali	Locuri de muncă directe/indirecte pe termen lung
Întreținere spații exterioare	Personal pentru spații verzi, salubritate, mentenanță loc de joacă, îngrijiți, iluminat, supraveghere și mobilier urban	Locuri de muncă directe/indirecte pe termen lung
Activități comunitare	Formatori, artiști locali, instructori, voluntari, asociații, furnizori de servicii, organizatori de evenimente, servicii audio-video	Stimularea economiei locale și a comunității

În concluzie, impactul investiției asupra ocupării forței de muncă este unul pozitiv. În etapa de implementare, proiectul va genera locuri de muncă temporare în domeniul construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor exterioare și serviciilor conexe, iar în etapa de operare va susține activități permanente sau periodice de administrare, mentenanță, întreținere și organizare de evenimente culturale și comunitare.

4.4.c) Impactul asupra factorilor de mediu

Pe durata execuției, impactul asupra mediului va fi temporar și va fi generat în principal de lucrări de terasamente, transporturi, manipularea materialelor, praf, zgomot, vibrații și deșeuri. Aceste efecte vor fi controlate prin organizarea de șantier, stropirea suprafețelor uscate, acoperirea materialelor pulverulente, transport autorizat, curățarea acceselor și gestionarea corespunzătoare a deșeurilor.

În etapa de operare, clădirea nu va genera emisii semnificative de poluanți. Prin utilizarea unei anvelope performante, a sistemelor eficiente energetice, a panourilor fotovoltaice, a iluminatului LED și a spațiilor verzi, impactul asupra mediului va fi redus. Amenajările exterioare vor contribui la îmbunătățirea microclimatului și la creșterea calității spațiului public.

4.4.d) Respectarea principiului DNSH și economia circulară

Impactul asupra mediului în faza de execuție va fi temporar și va fi gestionat prin măsuri specifice de organizare de șantier: limitarea prafului și zgomotului, managementul deșeurilor, prevenirea scurgerilor accidentale de combustibili sau uleiuri, păstrarea curățeniei pe drumurile publice și predarea deșeurilor către operatori autorizați.

Obiectivul de investiții nu presupune desfășurarea unor activități industriale sau tehnologice generatoare de emisii poluante semnificative. Funcțiunea propusă are caracter public, cultural, educațional, recreativ, sportiv și comunitar, iar efectele asupra mediului vor fi reduse și controlabile prin proiectare, execuție și exploatare corespunzătoare.

Protecția calității apelor

Obiectivul propus nu constituie o sursă de poluare a apelor de suprafață sau a apelor subterane. Funcțiunea clădirii nu presupune activități tehnologice, industriale sau procese care să genereze ape uzate cu încărcări poluante speciale.

Apele uzate rezultate vor avea caracter menajer, provenind în principal de la grupurile sanitare, spațiul de catering și activitățile curente de igienizare și întreținere.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețeaua de canalizare menajeră de incintă către rețeaua publică, dacă aceasta este disponibilă, sau către un bazin vidanjabil etanș, conform soluției avizate de operatorii de utilități și de autoritățile competente.

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, terase, alei, parcare, teren multifuncțional și suprafețele exterioare amenajate vor fi colectate și dirijate controlat. În măsura posibilităților tehnice, acestea vor fi conduse către spațiile verzi sau către zonele stabilite prin proiectul de sistematizare verticală.

Protecția aerului

Prin natura funcțiunii propuse, obiectivul nu va constitui o sursă semnificativă de poluare a aerului. Clădirea nu include procese tehnologice generatoare de noxe, emisii industriale sau poluanți atmosferici specifici.

În etapa de execuție pot apărea emisii temporare de praf și gaze de ardere provenite de la utilaje, echipamente și mijloace de transport. Aceste efecte vor avea caracter temporar și local.

Pentru reducerea impactului asupra aerului se vor aplica măsuri precum:

- udarea suprafețelor în perioadele secetoase;
- acoperirea materialelor pulverulente;
- curățarea acceselor și a drumurilor afectate de transporturile de șantier;
- evitarea transportului necontrolat al materialelor;
- utilizarea utilajelor aflate în stare tehnică bună;
- limitarea staționării utilajelor cu motorul pornit.

În etapa de operare, impactul asupra calității aerului va fi redus. Clădirea nu va utiliza gaze naturale și nu va avea centrală termică pe combustibili fosili. Încălzirea și răcirea se vor realiza cu pompe de căldură, iar aportul energetic va fi susținut prin panouri fotovoltaice.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Lucrările de execuție vor fi realizate cu utilaje și echipamente care respectă normele privind nivelul de zgomot și vibrații admis. Pe durata șantierului pot apărea surse temporare de zgomot generate de lucrări de terasamente, turnare beton, transport materiale, montaj, finisaje și amenajări exterioare.

Aceste efecte vor fi limitate prin:

- respectarea programului de lucru;
- utilizarea utilajelor întreținute corespunzător;
- organizarea eficientă a șantierului;
- evitarea funcționării inutile a utilajelor;
- amplasarea zonelor de depozitare și lucru astfel încât să reducă disconfortul asupra vecinătăților.

În etapa de exploatare, obiectivul nu va fi producător de zgomote sau vibrații semnificative. Activitățile culturale, educaționale, sportive și comunitare se vor desfășura în spații amenajate corespunzător.

Protecția solului și subsolului

Prin lucrările propuse se va evita poluarea solului și subsolului. Instalațiile de apă și canalizare vor fi executate din materiale noi, etanșe și conforme cu standardele actuale, astfel încât să fie prevenite pierderile accidentale de apă sau ape uzate.

Pe durata execuției, materialele de construcții, carburanții, lubrifianții și deșeurile vor fi gestionate astfel încât să nu afecteze solul. Deșeurile vor fi depozitate temporar în spații special amenajate și vor fi predate operatorilor autorizați.

În cazul apariției unor scurgeri accidentale de produse petroliere, acestea vor fi colectate imediat cu materiale absorbante și eliminate conform legislației aplicabile.

Protecția ecosistemelor terestre

Investiția se realizează în intravilanul Comunei Vidra, pe un amplasament destinat unei funcțiuni publice, fără afectarea unor ecosisteme naturale protejate. Obiectivul nu presupune intervenții asupra habitatelor naturale sensibile.

Amenajarea spațiilor verzi va contribui la îmbunătățirea microclimatului local și la crearea unui spațiu public prietenos cu mediul. Se recomandă utilizarea unor specii vegetale adaptate condițiilor locale, cu necesar redus de apă și întreținere, precum și plantarea de arbori și arbuști care pot susține biodiversitatea locală.

Gospodărirea deșeurilor

În etapa de funcționare, obiectivul va genera în principal deșeuri menajere și deșeuri reciclabile rezultate din activitățile curente, evenimente, utilizarea spațiilor publice și întreținerea clădirii și a amenajărilor exterioare.

Se va amenaja o zonă destinată depozitării temporare a pubelelor pentru colectarea deșeurilor, amplasată astfel încât să fie accesibilă pentru operatorul de salubritate, fără a afecta circulațiile principale, locul de joacă, terenul multifuncțional, foisorul sau spațiile verzi. Deșeurile vor fi evacuate periodic, pe baza unui contract încheiat cu operatorul local de salubritate.

Pe durata execuției lucrărilor, deșeurile de construcții vor fi colectate separat, depozitate temporar în condiții controlate și predate operatorilor autorizați, în vederea valorificării sau eliminării conforme.

Lucrări de reconstrucție ecologică – refacerea și protecția mediului

Terenul rămas neocupat de construcții va fi amenajat cu alei pietonale, spații verzi, loc de joacă, teren multifuncțional, foisor, zone de relaxare, mobilier urban și elemente de peisagistică.

Se vor prevedea plantări de arbori, arbuști, gazon și alte elemente de vegetație adaptate condițiilor locale. Acestea vor contribui la îmbunătățirea microclimatului, la reducerea efectului de supraîncălzire, la crearea unor zone umbrite și la creșterea calității spațiului public.

După finalizarea lucrărilor de execuție, zonele afectate temporar de organizarea de șantier vor fi curățate, nivelate și readuse la starea corespunzătoare, fiind integrate în amenajarea finală a amplasamentului.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Având în vedere funcțiunea propusă și impactul redus asupra mediului, nu sunt necesare sisteme speciale permanente de monitorizare a mediului. Totuși, pe durata execuției se va urmări respectarea măsurilor de protecție a mediului stabilite prin documentație, prin autorizații și prin avizele de specialitate.

În etapa de exploatare, monitorizarea se va realiza prin activități curente de administrare și mentenanță, respectiv:

- verificarea instalațiilor de apă, canalizare, electrice și HVAC;
- gestionarea deșeurilor;
- întreținerea spațiilor verzi și a sistemului de irigații;
- verificarea echipamentelor de joacă;
- menținerea curățeniei în clădire și în spațiile exterioare;
- întreținerea mobilierului urban, iluminatului exterior și sistemului de supraveghere.

Lucrări de apărare civilă a populației

Obiectivul propus are regim de înălțime P+1E și nu include subsol. Prin urmare, în lipsa unei cerințe exprese impuse prin avizele de specialitate sau prin certificatul de urbanism, nu se prevede realizarea unui adăpost de protecție civilă dedicat.

Necesitatea realizării unor măsuri speciale de protecție civilă se va stabili în conformitate cu legislația aplicabilă și cu avizele emise de autoritățile competente. În cazul în care, prin avizele de specialitate, se vor impune măsuri suplimentare, acestea vor fi integrate în proiectul tehnic.

Prin soluțiile propuse, clădirea și amenajările exterioare vor fi proiectate astfel încât să asigure siguranța utilizatorilor în exploatare, evacuarea corespunzătoare în caz de urgență, accesul mijloacelor de intervenție și utilizarea spațiilor publice în condiții de siguranță.

4.4.d) Impactul obiectivului de investiții raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează

Obiectivul propus nu va avea un impact negativ semnificativ asupra contextului natural și antropic în care se integrează. Investiția vizează realizarea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+1E, având funcțiune culturală, expozițională și comunitară, precum și amenajarea spațiilor exterioare aferente, în scopul creării unui spațiu public accesibil, sigur și atractiv pentru comunitatea locală.

Funcțiunea propusă nu presupune desfășurarea unor activități industriale, tehnologice sau generatoare de poluare semnificativă. Activitățile prevăzute vor avea caracter cultural, educațional, recreativ, sportiv și comunitar, iar impactul asupra mediului va fi redus și controlabil prin măsuri de proiectare, execuție, exploatare și mentenanță corespunzătoare.

Clădirea P+1E va fi integrată arhitectural printr-o volumetrie adecvată funcțiunii publice și prin utilizarea unor materiale durabile, ușor de întreținut și compatibile cu caracterul comunitar al obiectivului. Expresia arhitecturală va fi una echilibrată, contemporană și coerentă, fără a genera discontinuități majore în imaginea urbană a zonei.

Amenajările exterioare vor completa funcțiunea clădirii și vor contribui semnificativ la îmbunătățirea calității spațiului public. Acestea vor include teren multifuncțional, loc de joacă, foisor, alei pietonale, spații verzi, mobilier urban, iluminat exterior, semnalistică, zone de relaxare și sistem de irigații.

Vegetația propusă va avea rol estetic, ambiental și funcțional. Prin plantarea de arbori, arbuști, gazon și vegetație adaptată condițiilor locale, se va contribui la îmbunătățirea microclimatului, la crearea de zone umbrite, la reducerea efectului de supraîncălzire și la creșterea confortului utilizatorilor.

Din punct de vedere antropic, investiția se va integra în structura locală prin funcțiunea sa de interes public, destinată activităților culturale, educaționale, recreative, sportive și comunitare. Obiectivul va completa dotările existente ale Comunei Vidra și va contribui la creșterea calității vieții locuitorilor, fără a genera disfuncționalități majore în ceea ce privește circulațiile, vecinătățile sau utilizarea terenurilor din zonă.

Accesibilitatea va constitui un principiu important al amenajării. Traseele pietonale vor fi clare, sigure, accesibile și fără bariere, iar semnalistica va fi simplă, vizibilă și ușor de înțeles. Mobilierul urban, iluminatul exterior și organizarea spațiilor vor fi concepute astfel încât să permită utilizarea în condiții de siguranță de către toate categoriile de persoane.

Prin utilizarea unor soluții eficiente energetic, precum anvelopă performantă, iluminat LED, pompe de căldură, ventilare mecanică cu recuperare de căldură, BMS și panouri fotovoltaice, clădirea va avea un impact redus asupra mediului în etapa de exploatare. De asemenea, spațiile verzi, sistemul de irigații și colectarea controlată a apelor pluviale vor contribui la o relație echilibrată între investiție și mediul natural.

În concluzie, investiția propusă se integrează favorabil în contextul natural și antropic al amplasamentului. Prin arhitectură, materiale, vegetație, accesibilitate, eficiență energetică și funcțiune publică, obiectivul va contribui la îmbunătățirea calității mediului construit și la crearea unui spațiu comunitar modern, sigur, accesibil, durabil și reprezentativ pentru Comuna Vidra.

4.5 Analiza cererii de bunuri și servicii care justifică dimensionarea obiectivului

Comuna Vidra, județul Ilfov, se află într-un proces continuu de dezvoltare, determinat de proximitatea față de municipiul București, de extinderea zonelor rezidențiale și de creșterea nevoilor comunității locale. Această evoluție generează o cerere tot mai mare pentru infrastructură publică de proximitate, servicii comunitare, spații culturale, educaționale, recreative, sportive și zone de agrement accesibile locuitorilor.

În aceste condiții, realizarea obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” reprezintă o investiție necesară și oportună pentru dezvoltarea echilibrată a localității. Obiectivul propus va contribui la completarea dotărilor publice existente și va oferi comunității un spațiu modern, flexibil și accesibil, destinat desfășurării de activități culturale, educaționale, sociale, recreative și sportive.

Cererea pentru acest tip de investiție este generată de mai multe categorii de nevoi existente la nivel local. În primul rând, există necesitatea unui spațiu acoperit, modern și adaptabil, care să poată găzdui expoziții, ateliere, prezentări, întâlniri publice, activități pentru copii și tineri, programe pentru seniori și evenimente locale. În al doilea rând, există necesitatea amenajării unor spații exterioare atractive și sigure, care să poată fi utilizate zilnic pentru joacă, relaxare, mișcare, socializare și activități comunitare.

Clădirea propusă are o suprafață construită de aproximativ 654 mp și o suprafață desfășurată de aproximativ 821 mp, cu regim de înălțime P+1E. Aceasta este dimensionată astfel încât să asigure spații interioare funcționale pentru activități publice, expoziții, ateliere, întâlniri comunitare, zonă de catering, grupuri sanitare, circulații și terasă circulabilă, fără a ocupa excesiv terenul disponibil.

Regimul de înălțime P+1E este adecvat caracterului public al investiției, deoarece permite organizarea eficientă a spațiilor pe două niveluri și separarea funcțiilor. Accesibilitatea va fi asigurată prin trasee fără bariere și prin prevederea unei platforme/lift pentru persoane cu dizabilități, astfel încât toate categoriile de utilizatori să poată beneficia de spațiile propuse.

Terenul disponibil, în suprafață de 40.608 mp, permite integrarea clădirii într-un ansamblu public amplu, cu caracter cultural, sportiv și recreativ. Astfel, dimensionarea obiectivului nu se limitează la suprafața construită a clădirii, ci are în vedere funcționarea integrată a întregului amplasament. Ansamblul va include spații verzi, alei pietonale, teren multifuncțional baschet/tenis, loc de joacă cu suprafață din tartan, foisor, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații, parcare și zone de relaxare.

Terenul multifuncțional răspunde cererii pentru activități sportive și recreative, putând fi utilizat de copii, adolescenți, adulți și seniori. Locul de joacă răspunde nevoii de spații sigure și atractive pentru copii și familii, iar foisorul și zonele de relaxare susțin funcțiunea comunitară a ansamblului.

Spațiile verzi, aleile, băncile, mobilierul urban și zonele de relaxare vor răspunde cererii pentru spații publice de calitate, utilizabile zilnic de locuitori. Aceste amenajări vor contribui la creșterea confortului, la îmbunătățirea microclimatului și la transformarea amplasamentului într-un spațiu atractiv pentru toate categoriile de vârstă.

Prin soluția propusă se asigură respectarea cerințelor privind spațiile verzi și se contribuie la îmbunătățirea calității mediului construit. Suprafața totală de zonă verde propusă este de aproximativ 36.663,40 mp, reprezentând 90,28% din suprafața terenului, ceea ce susține caracterul verde și recreativ al investiției.

Investiția propusă răspunde nevoilor actuale ale comunității, dar are și capacitatea de a susține dezvoltarea ulterioară a localității. Prin caracterul său multifuncțional, complexul va putea fi utilizat de copii, tineri, adulți, seniori, familii, persoane cu dizabilități, asociații locale, grupuri educaționale și organizatori de evenimente comunitare.

Dimensionarea obiectivului este justificată prin necesitatea realizării unui ansamblu public echilibrat: o clădire eficientă, accesibilă și flexibilă, completată de spații exterioare generoase pentru sport, agrement și socializare. Această structură permite utilizarea amplasamentului pe tot parcursul anului, atât pentru activități organizate, cât și pentru recreere și socializare cotidiană.

Astfel, obiectivul contribuie la modernizarea infrastructurii publice a Comunei Vidra, la creșterea calității vieții locuitorilor și la crearea unui reper comunitar reprezentativ, eficient energetic, accesibil și integrat în contextul local.

4.6 Analiza financiară

Proiectul este sustenabil pe perioada de referință analizată și poate susține costurile de exploatare prin utilizarea mixtă a clădirii centrului cultural și a amenajărilor exterioare aferente. Obiectivul va fi utilizat cu prioritate pentru activități publice, culturale, educaționale, recreative, sportive și comunitare, iar în perioadele în care spațiile nu sunt ocupate de activități organizate de U.A.T. Comuna Vidra, acestea vor putea fi utilizate sau închiriate către terți pentru activități compatibile cu destinația obiectivului.

Având în vedere caracterul public al investiției, obiectivul nu este conceput exclusiv ca investiție comercială, ci ca infrastructură publică destinată creșterii calității vieții, dezvoltării activităților culturale, educaționale, recreative, sportive și comunitare și consolidării coeziunii sociale la nivelul Comunei Vidra.

Totuși, pentru asigurarea sustenabilității financiare a exploatarei, se propune valorificarea controlată a spațiilor interioare și exterioare prin utilizare ocazională, cu scopul acoperirii costurilor de întreținere, mentenanță și consum.

Veniturile din exploatare pot proveni din:

- închirierea spațiilor expoziționale pentru expoziții, conferințe, prezentări, cursuri, ateliere și întâlniri tematice;
- utilizarea contra cost a dotărilor audio-video, mobilierului mobil și echipamentelor expoziționale;
- organizarea de evenimente culturale, educaționale, recreative și comunitare cu taxă moderată de participare;
- parteneriate cu operatori culturali, ONG-uri, instituții de formare, asociații locale și agenți economici;
- utilizarea ocazională a terasei acoperite, foisorului și spațiilor exterioare pentru evenimente sezoniere, târguri, expoziții, activități recreative sau manifestări comunitare.

Tarifele de utilizare vor fi stabilite prin hotărâre a Consiliului Local, în baza unui regulament de exploatare. Acestea vor fi dimensionate astfel încât să acopere costurile directe generate de utilizare, respectiv energie electrică, încălzire/răcire, apă-canal, salubritate, curățenie, personal auxiliar, mentenanță instalații, reparații curente și consumabile.

Pentru fundamentarea analizei financiare, se propune următoarea ipoteză orientativă de venituri anuale din exploatare:

Indicator	Ipoteză de calcul	Venit anual estimat
Închiriere spații expoziționale pentru evenimente, cursuri și expoziții	120 utilizări/an x tarif mediu 1.800 lei/utilizare	216.000 lei/an
Utilizare echipamente AV, mobilier mobil și dotări expoziționale	tarif suplimentar aplicat pentru utilizări cu dotări tehnice	55.000 lei/an
Evenimente culturale, educaționale și comunitare cu taxă moderată	participanți, ateliere, cursuri, expoziții temporare	65.000 lei/an

Indicator	Ipoteză de calcul	Venit anual estimat
Închiriere ocazională spații exterioare, terasă acoperită și foișor	utilizări punctuale pe durata anului	45.000 lei/an
Venit total anual estimat din exploatare		381.000 lei/an

Prin introducerea acestor venituri în fluxul financiar al proiectului, veniturile actualizate pe perioada de referință pot contribui la acoperirea costurilor de operare, mentenanță și consum ale clădirii și ale amenajărilor exterioare. Obiectivul poate deveni astfel sustenabil din punct de vedere al exploatării, fără a depinde integral de bugetul local pentru acoperirea cheltuielilor curente.

Scenariul 2, respectiv clădire cu structură din beton armat, instalații moderne, soluții NZEB, pompe de căldură, panouri fotovoltaice, iluminat LED și BMS, asigură cele mai bune premise pentru reducerea costurilor de funcționare. Durabilitatea mai mare a soluției constructive, costurile de operare predictibile și performanța energetică ridicată contribuie la diminuarea cheltuielilor suportate din bugetul local.

Concluzia analizei financiare este că proiectul poate fi susținut pe perioada de referință analizată, iar veniturile proprii estimate pot contribui la acoperirea costurilor de întreținere, mentenanță și consum. Scenariul 2 este varianta recomandată, deoarece prezintă costuri de exploatare mai reduse, performanță energetică superioară, durabilitate crescută și o capacitate mai bună de utilizare flexibilă a spațiilor.

4.7 Analiza economică

Deoarece valoarea estimată a obiectivului de investiții nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, pentru prezentul obiectiv se elaborează analiza cost-eficacitate.

În cazul prezentului proiect, analiza cost-eficacitate reprezintă comparația între opțiunile tehnico-economice analizate pentru realizarea aceluiași obiectiv de investiții, respectiv realizarea Complexului Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov.

Analiza cost-eficacitate identifică alternativa care, pentru un anumit nivel al indicatorilor de rezultat, respectiv realizarea unei clădiri publice moderne, accesibile, eficiente energetic și durabile, împreună cu amenajări exterioare funcționale, minimizează valoarea actualizată a costurilor pe durata de viață a investiției.

Evaluarea nu se limitează la costul inițial de realizare a obiectivului, ci are în vedere și costurile de operare, întreținere, mentenanță, eficiență energetică, durabilitate, siguranță în exploatare, accesibilitate și adaptabilitate funcțională.

Scopul proiectului este dezvoltarea infrastructurii publice locale a Comunei Vidra prin realizarea unui ansamblu comunitar integrat, în conformitate cu cerințele actuale privind dezvoltarea durabilă, eficiența energetică, accesibilitatea, incluziunea socială și protecția mediului.

Obiectivul proiectului îl reprezintă construirea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+1E, având funcțiune culturală, expozițională, educațională și comunitară. Clădirea va fi completată de spații verzi, alei pietonale, teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, parcare, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații, semnalistică și dotări pentru accesibilitate.

Rezultatul proiectului constă în punerea la dispoziția locuitorilor Comunei Vidra a unei infrastructuri publice moderne și funcționale, care să permită desfășurarea de activități culturale, educaționale, recreative, sportive și sociale. Beneficiile proiectului se exprimă în principal prin creșterea calității vieții, îmbunătățirea accesului la servicii publice de proximitate, dezvoltarea vieții culturale locale și consolidarea coeziunii comunitare.

Pentru realizarea obiectivului au fost analizate următoarele scenarii:

- Scenariul 1 – clădire realizată cu panouri prefabricate termoizolante pe structură metalică/mixtă;
- Scenariul 2 – clădire cu structură din beton armat, închideri eficiente energetic, instalații moderne și soluții NZEB;
- Scenariul 3 – clădire realizată din lemn structural/CLT sau sistem timber-frame.

Scenariul 2 este considerat varianta optimă, deoarece asigură o soluție durabilă, sigură și adaptată condițiilor locale. Structura din beton armat asigură comportare favorabilă la acțiuni seismice, rezistență la foc, stabilitate, durată mare de viață și mentenanță predictibilă. Închiderile eficiente energetic, termoizolațiile performante, pompele de căldură, panourile fotovoltaice, iluminatul LED și sistemul BMS contribuie la reducerea costurilor de exploatare și la diminuarea impactului asupra mediului.

Orizontul de timp utilizat în analiza cost-eficacitate este de 30 de ani, având în vedere durata de viață a construcției, caracterul public al investiției și durata de exploatare a echipamentelor și instalațiilor propuse.

Costurile luate în considerare includ:

- costurile de investiție;
- costurile de proiectare și asistență tehnică;
- costurile pentru utilități și amenajarea terenului;
- costurile pentru construcții și instalații;
- costurile pentru dotări și echipamente;
- costurile de operare;
- costurile de întreținere și mentenanță;
- costurile asociate consumurilor de energie, apă, canalizare/vidanjare, salubritate și administrare.

Pentru calcularea raportului cost-eficacitate se poate utiliza metodologia costului unitar dinamic – CUD:

$$CUD = \frac{\sum Ct \text{ actualizat}}{\sum Et \text{ actualizat}}$$

unde:

$$CUD = \frac{\sum \frac{C_t}{(1+i)^t}}{\sum \frac{CE_t}{(1+i)^t}}$$

- CUD = costul unitar dinamic;
- C_t = costurile în anul t ;
- t = anul din perioada de analiză;
- E_t = efectele în anul t , exprimate în unități fizice sau indicatori de rezultat.

În cazul prezentului proiect, efectele pot fi exprimate prin indicatori precum:

- suprafața desfășurată a clădirii realizate;
- numărul estimat de utilizatori/an;
- numărul de activități culturale și comunitare organizate anual;
- suprafața de spații verzi și amenajări exterioare;
- numărul de categorii de utilizatori deservite;
- reducerea consumului de energie prin soluții eficiente;
- creșterea accesului la servicii publice de proximitate;
- numărul de zone funcționale realizate: teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, spații verzi, terasă acoperită, zone de relaxare.

Analiza economică și analiza cost-eficacitate confirmă faptul că Scenariul 2 reprezintă varianta optimă pentru realizarea obiectivului de investiții. Deși proiectul nu este conceput ca investiție generatoare de profit în sens comercial, acesta produce beneficii sociale, culturale, educaționale, recreative, sportive și de mediu, care justifică realizarea investiției.

4.8 Analiza de sensibilitate

Fiind bazată pe proiecții privind evoluția costurilor și a parametrilor economici pe termen mediu și lung, analiza cost-eficacitate este afectată de un anumit grad de incertitudine. Costurile determinate pentru alternativele analizate pot fi influențate de modificarea unor variabile economice, tehnice sau operaționale, precum rata de actualizare, costurile de întreținere și operare, evoluția prețurilor la utilități, costurile de mentenanță și variațiile prețurilor materialelor sau serviciilor.

Analiza de sensibilitate constă în determinarea variației indicatorului CUD – cost unitar dinamic, în condițiile modificării nivelurilor unor variabile-cheie ale modelului. Prin această analiză se urmărește verificarea stabilității concluziilor analizei cost-eficacitate și identificarea factorilor care pot influența într-o măsură mai mare rezultatele economice ale proiectului.

Pentru prezentul obiectiv de investiții, analiza de sensibilitate a fost realizată pentru scenariile principale analizate:

- Scenariul 1 – clădire realizată cu panouri prefabricate termoizolante pe structură metalică/mixtă;
- Scenariul 2 – clădire cu structură din beton armat, închideri eficiente energetice, instalații moderne și soluții NZEB.

Pentru determinarea variabilelor-cheie au fost luați în considerare următorii indicatori:

- rata de actualizare;
- costurile de întreținere și operare.

Acești indicatori au fost selectați deoarece influențează în mod direct valoarea actualizată a costurilor și, implicit, valoarea indicatorului CUD. Rata de actualizare influențează modul în care costurile viitoare sunt aduse la valoarea prezentă, iar costurile de întreținere și operare influențează sustenabilitatea exploatării obiectivului pe întreaga perioadă de analiză.

În prima etapă, indicatorii pot fi modificați marginal astfel:

- rata de actualizare analizată în intervalul 4%–6%;
- costurile de întreținere și operare analizate în intervalul 99%–101% față de valoarea de bază.

În a doua etapă, pentru testarea robusteții modelului, se poate analiza variația indicatorului CUD în cazul unor modificări mai ample ale variabilelor-cheie:

- rata de actualizare analizată în intervalul 2%–8%;
- costurile de întreținere și operare analizate în intervalul 80%–120% față de valoarea de bază.

Pentru Scenariul 1, variația costurilor de întreținere și operare poate avea un impact mai vizibil asupra rezultatului, având în vedere că soluția cu panouri prefabricate și structură metalică poate presupune costuri suplimentare în exploatare pentru verificarea îmbinărilor, protecția la foc, protecția anticorozivă, etanșări și intervenții asupra panourilor prefabricate.

Pentru Scenariul 2, indicatorul CUD prezintă o stabilitate mai bună în raport cu modificarea variabilelor-cheie. Soluția constructivă din beton armat și anvelopă eficientă energetic are o durată de viață mai mare, o mentenanță mai predictibilă și o comportare mai bună în exploatare. În plus, integrarea pompelor de căldură, a panourilor fotovoltaice, a iluminatului LED și a unei anvelope eficiente energetic contribuie la reducerea costurilor operaționale și la limitarea expunerii proiectului la variațiile tarifelor la energie.

Centralizând rezultatele analizei cost-eficacitate și ale analizei de sensibilitate, se constată că Scenariul 2 reprezintă varianta cea mai favorabilă pentru realizarea obiectivului de investiții.

Scenariul 2 conduce la:

- o soluție constructivă robustă, durabilă și sigură;
- o comportare favorabilă la acțiuni seismice;
- o rezistență bună la foc;
- o durată de viață ridicată;
- costuri de operare reduse și predictibile;
- eficiență energetică superioară;
- integrarea soluțiilor NZEB, a pompelor de căldură, a panourilor fotovoltaice și a iluminatului LED;
- mentenanță mai ușor de gestionat pe termen lung;
- sensibilitate redusă la variația ratei de actualizare;
- comportare mai stabilă în cazul variației costurilor operaționale.

Prin urmare, analiza de sensibilitate confirmă concluziile analizei cost-eficacitate: Scenariul 2 este scenariul recomandat pentru adoptarea deciziei de finanțare. Acesta oferă cel mai bun echilibru între costurile de investiție, costurile de operare, siguranța în exploatare, durabilitatea construcției, eficiența energetică și beneficiile sociale generate pentru comunitatea din Comuna Vidra.

4.9 Analiza de riscuri, măsuri de prevenire

Pentru analiza obiectivului de investiții au fost luate în considerare riscurile care pot apărea atât în perioada de pregătire, proiectare, avizare și implementare, cât și în perioada de exploatare a clădirii și a amenajărilor exterioare. Identificarea acestor riscuri are rolul de a permite stabilirea unor măsuri de prevenire, diminuare și administrare, astfel încât investiția să poată fi realizată în condiții de siguranță, calitate, eficiență economică și sustenabilitate.

Obiectivul analizat presupune realizarea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+1E, având funcțiune culturală, expozițională, educațională, recreativă și comunitară, precum și amenajarea spațiilor exterioare aferente: alei pietonale, spații verzi, teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, parcare, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații, sistem de supraveghere și dotări pentru accesibilitate.

Riscuri tehnice

Principalele riscuri tehnice identificate sunt:

- etapizarea eronată a lucrărilor de proiectare, avizare, autorizare și execuție;
- erori în stabilirea soluțiilor tehnice pentru structură, fundații, instalații, sistematizare verticală, amenajări exterioare și gestionarea apelor pluviale;
- necorelarea proiectelor de specialitate: arhitectură, rezistență, instalații sanitare, termice, electrice, curenți slabi, securitate la incendiu, eficiență energetică, peisagistică și amenajări exterioare;
- executarea defectuoasă a unor categorii de lucrări;
- montaj necorespunzător al instalațiilor HVAC, pompelor de căldură, panourilor fotovoltaice, instalațiilor electrice, iluminatului exterior sau echipamentelor de curenți slabi;
- execuție necorespunzătoare a aleilor, parcarii, suprafețelor de tartan, terenului multifuncțional, sistemului de irigații și mobilierului urban;
- montaj necorespunzător al echipamentelor de joacă, panourilor informative, sistemului de supraveghere și semnalisticii;
- dificultăți în asigurarea accesibilității pentru persoane cu mobilitate redusă;
- dificultăți în angajarea sau instruirea personalului responsabil cu întreținerea și exploatarea instalațiilor, echipamentelor și dotărilor exterioare.

Administrarea riscurilor tehnice se va realiza printr-o planificare riguroasă a etapelor proiectului și printr-un control atent al calității în toate fazele de implementare. Proiectele vor fi verificate de verificatori atestați, iar soluțiile de proiectare vor fi corelate între specialități.

Riscuri financiare

Principalele riscuri financiare identificate sunt:

- creșterea accelerată a prețurilor pentru materiale, echipamente, utilaje și servicii;
- modificări ale cursului de schimb pentru echipamentele sau materialele cotate în euro;
- creșterea costurilor pentru instalații, pompe de căldură, panouri fotovoltaice, echipamente audio-video, mobilier urban și dotări de joacă;
- lipsa sau întârzierea asigurării surselor financiare pentru cofinanțare;
- subestimarea costurilor de operare și întreținere;
- apariția unor cheltuieli suplimentare generate de condiții neprevăzute pe amplasament;
- întârzieri în procedurile de achiziție care pot conduce la actualizarea prețurilor.

Administrarea riscurilor financiare se va realiza prin fundamentarea realistă a devizului general, actualizarea valorilor, includerea cheltuielilor diverse și neprevăzute și organizarea unor proceduri de achiziție transparente și competitive.

Riscuri instituționale

Principalele riscuri instituționale identificate sunt:

- comunicarea defectuoasă între beneficiar, proiectant, executant, diriginte de șantier, operatorii de utilități și autoritățile avizatoare;
- întârzieri în transmiterea documentelor, avizelor sau clarificărilor;
- necorelarea responsabilităților între compartimentele implicate;
- lipsa unei monitorizări eficiente a graficului de implementare;
- dificultăți în administrarea ulterioară a centrului comunitar și a amenajărilor exterioare;
- lipsa unui regulament clar de utilizare a clădirii, terenului multifuncțional, locului de joacă, foișorului și spațiilor exterioare.

Pentru reducerea riscurilor instituționale se va stabili o echipă de implementare a proiectului, cu responsabilități clare pentru fiecare etapă. Se vor organiza întâlniri periodice de coordonare, se vor utiliza instrumente de raportare privind progresul lucrărilor și se va asigura comunicarea permanentă între toate părțile implicate.

Riscuri legale

Principalele riscuri legale identificate sunt:

- obligativitatea repetării procedurilor de achiziție din cauza ofertelor neconforme;
- contestații în cadrul procedurilor de achiziție;
- întârzieri în obținerea avizelor, acordurilor sau autorizației de construire;
- modificări legislative care pot influența cerințele tehnice, procedurile de autorizare sau costurile proiectului;
- modificări ale normelor privind securitatea la incendiu, eficiența energetică, accesibilitatea, protecția mediului, spațiile de joacă sau achizițiile publice.

Pentru diminuarea riscurilor legale, documentațiile de achiziție vor fi întocmite cu respectarea legislației privind achizițiile publice, iar cerințele tehnice vor fi formulate clar, obiectiv și proporțional cu obiectul contractului.

Riscuri de mediu

Principalele riscuri de mediu identificate sunt:

- generarea de praf, zgomot și vibrații în perioada de șantier;
- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de construcții;
- scurgeri accidentale de carburanți sau lubrifianți;
- afectarea temporară a solului prin lucrări de terasamente;
- gestionarea necorespunzătoare a apelor pluviale;
- deteriorarea spațiilor verzi sau a zonelor amenajate în perioada de exploatare;
- întreținerea insuficientă a vegetației și a sistemului de irigații;
- colectarea necorespunzătoare a deșeurilor generate de utilizatori.

Riscurile de mediu vor fi administrate prin organizarea corespunzătoare a șantierului, colectarea selectivă a deșeurilor, predarea acestora către operatori autorizați, utilizarea utilajelor în stare bună de funcționare și aplicarea măsurilor de reducere a prafului și zgomotului.

Riscuri în perioada de exploatare

În perioada de exploatare, riscurile sunt legate în principal de funcționarea clădirii, întreținerea instalațiilor, administrarea spațiilor publice și utilizarea corespunzătoare a dotărilor exterioare.

Principalele riscuri identificate sunt:

- utilizarea necorespunzătoare a spațiilor interioare sau exterioare;
- vandalizarea mobilierului urban, a echipamentelor de joacă, a panourilor informative, a sistemului de supraveghere sau a dotărilor exterioare;
- mentenanța insuficientă a pompelor de căldură, panourilor fotovoltaice, instalațiilor electrice și echipamentelor de curenți slabi;
- întreținerea insuficientă a locului de joacă, a suprafețelor de tartan, a aleilor, a terenului multifuncțional și a parcării;
- exploatarea necorespunzătoare a grupului sanitar accesibil și a traseelor destinate persoanelor cu mobilitate redusă;
- creșterea costurilor de operare și întreținere;
- nerespectarea regulilor de utilizare a clădirii și a spațiilor exterioare.

Pentru reducerea riscurilor din perioada de exploatare se va asigura instruirea personalului responsabil cu administrarea, întreținerea și exploatarea clădirii și a amenajărilor exterioare. Se vor încheia contracte de mentenanță pentru echipamentele principale, inclusiv instalații HVAC, pompe de căldură, panouri fotovoltaice, instalații electrice, echipamente de curenți slabi, sistem de supraveghere, loc de joacă, sistem de irigații și iluminat exterior.

Sinteza riscurilor și a măsurilor de prevenire

Categoria de risc	Exemple de riscuri	Măsuri de prevenire / administrare
Riscuri tehnice	Erori de proiectare, necorespunțări între specialități, execuție defectuoasă, montaj necorespunzător	Verificare proiecte, coordonare între specialități, supervizare prin diriginte de șantier, respectarea normativelor

Categoria de risc	Exemple de riscuri	Măsuri de prevenire / administrare
Riscuri financiare	Creșteri de prețuri, fluctuații valutare, costuri suplimentare, întârzieri în finanțare	Deviz realist, marjă de buget, achiziții competitive, monitorizare buget
Riscuri instituționale	Comunicare defectuoasă, întârzieri în documente, lipsa responsabilităților clare	Echipă de implementare, întâlniri periodice, raportări, responsabilități stabilite
Riscuri legale	Contestații, avize întârziate, modificări legislative, repetarea achizițiilor	Documentații clare, verificare juridică și tehnică, obținerea avizelor din timp
Riscuri de mediu	Praf, zgomot, deșeuri, scurgeri accidentale, gestionare deficitară a apelor pluviale	Organizare de șantier, colectare selectivă, măsuri de reducere a prafului, gestionare controlată a apelor
Riscuri de exploatare	Vandalism, mentenanță insuficientă, utilizare necorespunzătoare	Regulament de utilizare, iluminat, supraveghere video, contracte de mentenanță, verificări periodice

Prin aplicarea acestor măsuri, riscurile identificate pot fi menținute la un nivel redus, iar obiectivul va putea funcționa în condiții de siguranță, eficiență, confort și durabilitate pentru comunitatea din Comuna Vidra.

5. Scenariul / opțiunea tehnico-economică optimă, recomandată

5.1 Comparația scenariilor din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Pentru realizarea obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” au fost analizate trei scenarii posibile, în vederea stabilirii variantei optime din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității, al riscurilor și al adecvării la nevoile comunității.

Obiectivul propus include realizarea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+1E, având funcțiuni culturale, expoziționale, educaționale și comunitare, precum și amenajări exterioare aferente: alei pietonale, spații verzi, teren baschet/teren multifuncțional, loc de joacă cu suprafață din tartan, foișor, zone de relaxare, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații, semnalistică și dotări pentru accesibilitate.

Scenariul 1: Clădire realizată cu panouri prefabricate termoizolante pe structură metalică/mixtă

Scenariul 1 presupune realizarea clădirii centrului comunitar prin utilizarea unor panouri prefabricate termoizolante, montate pe o structură metalică sau mixtă. Această abordare permite reducerea duratei de execuție, deoarece o parte importantă a elementelor constructive este produsă în fabrică și ulterior transportată și montată pe amplasament.

Clădirea ar urma să includă spații expoziționale, spațiu de catering, holuri, grupuri sanitare, inclusiv grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, scară, spații auxiliare și terasă circulabilă. Amenajările exterioare ar include teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, alei pietonale, spații verzi, parcare, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații și semnalistică.

Avantajele acestui scenariu sunt durata redusă de execuție, gradul ridicat de prefabricare și reducerea lucrărilor umede pe șantier. Panourile termoizolante pot asigura o eficiență energetică bună, cu condiția unei execuții riguroase.

Dezavantajele principale sunt legate de durabilitatea în timp, protecția la foc a structurii metalice, protecția anticorozivă, etanșarea rosturilor, comportarea la variații de temperatură și confortul acustic. Pentru o clădire publică P+1E, utilizată pe termen lung, această soluție poate genera costuri de mentenanță mai ridicate și riscuri tehnologice mai mari.

Durata de realizare estimată: aproximativ 10 luni.

Scenariul 2: Clădire cu structură din beton armat, închideri eficiente energetic, instalații moderne și soluții NZEB

Scenariul 2 presupune realizarea clădirii printr-o soluție constructivă robustă și durabilă, respectiv structură în cadre din beton armat, fundații din beton armat, planșee din beton armat și închideri exterioare eficiente energetic.

Clădirea va avea regim de înălțime P+1E, suprafață construită de aproximativ 654 mp și suprafață desfășurată de aproximativ 821 mp. Aceasta va fi destinată activităților culturale, expoziționale, educaționale și comunitare.

Clădirea va integra soluții de eficiență energetică, precum anvelopă performantă, tâmplării eficiente, pompe de căldură, ventilație mecanică cu recuperare de căldură, panouri fotovoltaice, iluminat LED, BMS și

echipamente moderne. Amenajările exterioare vor include teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, alei pietonale, spații verzi, mobilier urban, iluminat exterior și sistem de irigații.

Scenariul 2 asigură durabilitate ridicată, comportare seismică favorabilă, rezistență bună la foc, stabilitate structurală și întreținere predictibilă. Soluția din beton armat este bine cunoscută pe piața locală și reduce riscurile tehnologice în execuție.

Dezavantajele sunt durata de execuție mai mare față de soluțiile prefabricate și necesitatea unei coordonări atente între specialități: arhitectură, rezistență, instalații, eficiență energetică, securitate la incendiu, sistematizare verticală și amenajări exterioare.

Durata de realizare estimată: aproximativ 14 luni.

Scenariul 3: Clădire realizată din lemn structural/CLT sau sistem timber-frame

Scenariul 3 presupune realizarea clădirii cu structură din lemn, completată cu termoizolații performante, finisaje naturale și instalații eficiente energetic. Soluția are caracter sustenabil și poate contribui la reducerea amprente de carbon a construcției.

Avantajele sunt imaginea arhitecturală caldă, integrarea naturală în zona verde și posibilitatea prefabricării. Dezavantajele sunt legate de costurile mai ridicate, disponibilitatea redusă a executanților specializați, cerințele suplimentare privind protecția la foc, protecția la umiditate și mentenanța.

Durata de realizare estimată: aproximativ 16 luni.

Tabel comparativ al scenariilor analizate

Criteriu de analiză	Scenariul 1 – panouri prefabricate pe structură metalică/mixtă	Scenariul 2 – structură din beton armat și anvelopă eficientă energetic	Scenariul 3 – lemn structural/CLT/timber-frame
Durată de execuție	Redusă, aprox. 10 luni	Medie, aprox. 14 luni	Medie spre ridicată, aprox. 16 luni
Siguranță structurală	Bună, dependentă de montaj	Foarte bună, soluție robustă	Bună, cu proiectare specializată
Comportare seismică	Acceptabilă	Favorabilă	Bună
Rezistență la foc	Necesită protecții speciale	Bună	Necesită tratamente speciale
Durabilitate	Medie	Ridică	Bună, dependentă de protecția lemnului
Eficiență energetică	Bună	Foarte bună	Foarte bună
Costuri de operare	Reduse spre medii	Reduse și predictibile	Reduse, dar cu mentenanță specifică
Riscuri tehnologice	Medii	Reduse	Ridicate
Integrare în ansamblu	Posibilă	Foarte bună	Bună
Accesibilitate	Bună	Foarte bună, cu platformă/lift PMR	Bună
Impact asupra mediului în execuție	Redus spre moderat	Moderat, controlabil	Redus spre moderat
Impact asupra mediului în exploatare	Redus	Redus	Redus
Recomandare	Acceptabil, dar nerecomandat ca soluție optimă	Recomandat	Alternativă sustenabilă, dar cu riscuri mai mari

Analiza multicriterială a scenariilor

Criteriu	Scenariul 1	Scenariul 2	Scenariul 3
Economic	3	2	1
Social	1	1	1
Tehnic	2	1	3
TOTAL	6	4	5

Notă:

1 punct – scenariu recomandat de proiectant;
 2 puncte – scenariu acceptat de proiectant;
 3 puncte – scenariu nerecomandat de proiectant.

În baza rezultatelor analizei multicriteriale, proiectantul recomandă Scenariul 2, care a obținut punctajul cel mai redus, respectiv 4 puncte. Acesta oferă cel mai bun echilibru între costuri, siguranță, durabilitate, eficiență energetică, accesibilitate, impact social și integrare în contextul amplasamentului.

5.2 Selectarea și justificarea scenariului recomandat

Ținând cont de cerințele locale, de dezvoltarea continuă a Comunei Vidra, de creșterea nevoii de spații publice moderne și de necesitatea completării infrastructurii locale cu dotări culturale, educaționale, recreative, sportive și comunitare, se consideră că Scenariul 2 – clădire cu structură din beton armat, închideri eficiente energetic, instalații moderne și soluții de eficiență energetică de tip NZEB reprezintă varianta optimă pentru realizarea obiectivului de investiții.

Scenariul 2 permite realizarea unei clădiri publice noi, cu regim de înălțime P+1E, sigură, durabilă, accesibilă și eficientă energetic, capabilă să răspundă nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

Alegerea acestui scenariu este justificată prin comportarea structurală favorabilă a construcției din beton armat, durabilitatea ridicată, rezistența bună la foc, mentenanța predictibilă și posibilitatea integrării unor soluții moderne de eficiență energetică.

Clădirea va putea fi echipată cu pompe de căldură pentru încălzire și răcire, ventilare mecanică cu recuperare de căldură, panouri fotovoltaice, iluminat LED, BMS și echipamente eficiente energetic, contribuind astfel la reducerea consumurilor și a costurilor de exploatare.

Prin implementarea Scenariului 2, Comuna Vidra va beneficia de o infrastructură publică modernă, accesibilă și sustenabilă, destinată activităților culturale, comunitare, recreative și sportive.

5.3 Descrierea scenariului recomandat

Scenariul recomandat pentru realizarea obiectivului de investiții este Scenariul 2 – clădire cu structură din beton armat, închideri eficiente energetic, instalații moderne și soluții de eficiență energetică de tip NZEB, aferent obiectivului „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov”.

Varianta propusă are în vedere realizarea unei clădiri publice noi, cu funcțiune culturală, expozițională, educațională și comunitară, destinată desfășurării de activități culturale, educaționale, recreative, sociale și comunitare. Clădirea va fi completată de amenajări exterioare pentru sport, agrement și socializare.

Clădirea propusă va avea regim de înălțime P+1E, cu o suprafață construită de aproximativ 654 mp și o suprafață desfășurată de aproximativ 821 mp. Compartimentarea include spații expoziționale, spațiu de catering, holuri, scară, grupuri sanitare, inclusiv grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, terasă circulabilă și terasă acoperită.

Soluția constructivă recomandată constă în realizarea unei structuri în cadre din beton armat, cu fundații din beton armat și planșee din beton armat. Închiderile exterioare vor fi eficiente energetic și vor fi completate cu termoizolații performante, tâmplării eficiente, hidroizolații și finisaje durabile.

Clădirea va integra instalații moderne: instalații sanitare, instalații electrice, instalații HVAC cu pompă de căldură, ventiloconvectoare, ventilare mecanică cu recuperare de căldură, instalații de curenți slabi, DAI, CCTV, control acces, BMS, iluminat de siguranță, echipamente audio-video și dotări specifice funcțiunii culturale/comunitare.

Clădirea nu va fi alimentată cu gaze naturale și nu va avea consumatori funcționali pe gaz. Încălzirea și răcirea spațiilor interioare se vor realiza cu pompe de căldură, iar aportul energetic va fi susținut prin panouri fotovoltaice.

Amenajările exterioare vor include alei pietonale, spații verzi, teren baschet/teren multifuncțional, loc de joacă cu suprafață din tartan, foișor, zone de relaxare, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații, parcare și semnalistică.

Accesibilitatea universală reprezintă o componentă importantă a scenariului recomandat. Se vor asigura trasee pietonale fără bariere, accese conforme, suprafețe antiderapante, pante adecvate, grup sanitar accesibil, semnalistică intuitivă, mobilier adaptat și platformă/lift pentru persoane cu dizabilități.

Durata estimată de realizare a Scenariului 2 este de aproximativ 14 luni, incluzând etapele de proiectare tehnică, avizare, autorizare, achiziție, organizare de șantier, execuție lucrări, montaj echipamente, amenajări exterioare, probe, testări și recepție.

5.4 Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” sunt stabiliți în conformitate cu devizul general, cu soluția tehnică recomandată, cu indicatorii urbanistici propuși și cu funcțiunea publică a clădirii.

Obiectivul propus constă în realizarea unei clădiri publice cu funcțiune culturală și comunitară, destinată desfășurării de activități culturale, educaționale, recreative, sociale și comunitare, completată de amenajări exterioare pentru sport și agrement.

a) Indicatori maximali

Valoarea totală a obiectivului de investiții, conform devizului general, este următoarea:

Indicator maximal	Valoare
Valoarea totală a investiției, fără TVA	11.606.348,02 lei
TVA	2.421.340,08 lei
Valoarea totală a investiției, cu TVA	14.027.688,10 lei
Din care construcții-montaj C-M, fără TVA	6.923.378,13 lei
TVA aferent C-M	1.453.909,41 lei
Din care construcții-montaj C-M, cu TVA	8.377.287,53 lei

Valorile sunt estimate la faza Studiu de Fezabilitate și au fost stabilite în conformitate cu devizul general al investiției. Acestea vor putea fi actualizate în fazele ulterioare de proiectare, în funcție de proiectul tehnic, listele de cantități, ofertele de preț, condițiile de piață și cerințele finanțatorului.

b) Indicatori minimali și elemente fizice / capacități

Indicatorii minimali ai investiției sunt reprezentați de elementele fizice și capacitățile funcționale care demonstrează atingerea obiectivului propus, respectiv realizarea unui complex comunitar integrat, modern, sigur, eficient energetic, accesibil și adaptat nevoilor comunității.

Indicator minimal / element fizic	Date caracteristice
Funcțiune propusă	Complex comunitar integrat – cultură, sport și agrement
Regim de înălțime	P-1E
Suprafață teren	40.608 mp
Suprafață construită totală propusă	3.944,60 mp
Suprafață totală zonă verde	36.663,40 mp
Suprafață clădiri total	1.629 mp
Suprafață clădire în construcție cod SMIS 336586	975 mp construiți / 975 mp desfășurați
Suprafață construită clădire cultură propusă	654 mp
Suprafață desfășurată clădire cultură propusă	821 mp
Foișor propus	45 mp construiți / 45 mp desfășurați
Suprafață desfășurată clădiri	1.796 mp
Teren baschet / teren multifuncțional	629 mp
Alei pietonale dale	1.036,60 mp
Tartan loc de joacă	650 mp
POT propus	9,72‰ – sub POT maxim 10%
CUT propus	0,10 – sub CUT maxim 0,4
Înălțime nivel	4,00 m
Înălțime liberă	3,85 m
Sistem structural	Cadre din beton armat, fundații și planșee din beton armat
Soluții energetice	Pompă de căldură, panouri fotovoltaice, ventilare cu recuperare, iluminat LED, BMS
Instalații și echipamente	Instalații sanitare, electrice, termice, curenți slabi, DAI, CCTV, control acces, platformă/lift PMR, echipamente IT/AV

Indicator minimal / element fizic	Date caracteristice
Accesibilitate	Trasee fără bariere, grup sanitar accesibil, platformă/lift PMR, semnalistică adaptată
Categoria de importanță	Importanță normală „C”
Durata normală de funcționare	Minimum 50 ani

Clădirea va fi proiectată și executată cu respectarea standardelor, normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare privind calitatea în construcții, rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul, siguranța în exploatare, protecția împotriva zgomotului, economia de energie, utilizarea durabilă a resurselor și accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități.

Funcțional, obiectivul va asigura spații pentru activități culturale, expoziționale, educaționale, recreative și comunitare, spații tehnice, grupuri sanitare, circulații interioare și exterioare, terasă circulabilă, terasă acoperită, teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, alei pietonale și spații verzi.

c) Indicatori financiari, socio-economici, de impact și rezultat

Indicatorii financiari, socio-economici, de impact și de rezultat sunt stabiliți în raport cu specificul obiectivului, respectiv realizarea unei clădiri publice cu funcțiune culturală/comunitară și a unor amenajări exterioare destinate comunității.

Indicator	Valoare / rezultat estimat
Valoarea totală a investiției fără TVA	11.606.348,02 lei
Valoarea totală a investiției cu TVA	14.027.688,10 lei
Valoarea C-M fără TVA	6.923.378,13 lei
Valoarea C-M cu TVA	8.377.287,53 lei
Perioada de referință pentru analiză	30 ani
Rezultat fizic principal	clădire culturală P-IE, 654 mp construcții / 821 mp desfășurați
Rezultat urbanistic și social	ansamblu de cultură, sport și agrement cu teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, alei pietonale, spații verzi, mobilier urban, iluminat exterior și sistem de îngrijiri

Indicatorii socio-economici și de impact ai investiției sunt următorii:

- creșterea accesului locuitorilor Comunei Vidra la servicii culturale, educaționale, recreative, sportive și comunitare;
 - realizarea unei clădiri publice moderne, reprezentative, eficiente energetic și accesibile;
 - crearea unui spațiu public utilizabil de copii, tineri, adulți, seniori și persoane cu dizabilități;
 - dezvoltarea infrastructurii publice locale și completarea dotărilor comunitare existente;
 - crearea unui spațiu destinat expozițiilor, atelierelor, întâlnirilor comunitare, proiecțiilor, evenimentelor locale și activităților educaționale;
 - realizarea unui teren multifuncțional pentru baschet, tenis și alte activități sportive compatibile;
 - amenajarea unui loc de joacă sigur, cu suprafață din tartan și echipamente omologate;
 - realizarea unui foișor destinat relaxării, socializării și activităților comunitare în aer liber;
 - creșterea suprafețelor verzi amenajate și îmbunătățirea microclimatului local;
 - reducerea consumurilor energetice prin soluții NZEB, pompă de căldură, panouri fotovoltaice, ventilare cu recuperare de căldură, iluminat LED și anvelopă performantă;
 - stimularea participării comunității la activități culturale, sociale și recreative;
 - creșterea calității vieții și a atractivității localității;
 - crearea de locuri de muncă temporare în etapa de execuție și locuri de muncă directe/indirecte în etapa de operare;
 - promovarea incluziunii sociale și a egalității de șanse;
 - respectarea principiilor DNSH, ale eficienței energetice și ale dezvoltării durabile.

Indicatorii de rezultat/operationali vizează funcționarea clădirii ca spațiu public de proximitate, capabil să găzduiască activități culturale, sociale, recreative și educaționale, cu costuri de operare reduse și predictibile. De asemenea, amenajările exterioare vor asigura spații pentru joacă, sport, socializare, relaxare și petrecerea timpului liber în condiții sigure și accesibile.

d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții

Durata estimată de realizare a obiectivului de investiții, pentru scenariul recomandat, este de 14 luni.

Această durată include etapele de proiectare tehnică, avizare, autorizare, achiziție, organizare de șantier, execuție lucrări, montaj echipamente, amenajări exterioare, probe, testări și recepție la terminarea lucrărilor.

Durata efectivă alocată lucrărilor de execuție este estimată la aproximativ 11 luni, diferența fiind reprezentată de etapele de proiectare, avizare, autorizare, achiziție, pregătire contractuală, probe, testări și recepție.

În baza analizei tehnico-economice, Scenariul 2 este scenariul recomandat pentru implementarea obiectivului de investiții, deoarece asigură cel mai bun echilibru între costuri, durabilitate, siguranță, eficiență energetică, accesibilitate, impact social și integrare în contextul natural și antropic al amplasamentului.

5.5 Conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate și cerințele fundamentale aplicabile

La elaborarea soluției tehnice pentru obiectivul de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” s-a avut în vedere respectarea cerințelor fundamentale de calitate aplicabile construcțiilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu normativele, standardele și reglementările tehnice în vigoare.

Construcția propusă este o clădire publică cu funcțiune culturală, expozițională și comunitară, destinată activităților culturale, educaționale, recreative, sociale și comunitare. Aceasta va fi completată de amenajări exterioare care vor include teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, alei pietonale, spații verzi, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații și semnalistică.

Prin urmare, soluțiile adoptate trebuie să asigure siguranța utilizatorilor, accesibilitatea universală, durabilitatea, eficiența energetică, protecția mediului, confortul în exploatare și integrarea armonioasă a obiectivului în contextul natural și antropic al amplasamentului.

Cerința A – Rezistență mecanică și stabilitate

Alcătuirea constructivă a infrastructurii și suprastructurii va asigura rezistența mecanică și stabilitatea construcției pe întreaga durată de exploatare. Scenariul recomandat prevede realizarea clădirii cu structură în cadre din beton armat, fundații din beton armat și planșee din beton armat.

Sistemul structural va fi dimensionat în conformitate cu normativele tehnice în vigoare, ținând cont de funcțiunea publică a clădirii, regimul de înălțime P+1E, încărcările permanente și utile, acțiunile climatice, acțiunea seismică și condițiile geotehnice ale amplasamentului.

Fundațiile vor fi proiectate pe baza studiului geotehnic, astfel încât să asigure transmiterea corespunzătoare a încărcărilor către terenul de fundare și limitarea tasărilor totale și diferențiate.

Soluția constructivă aleasă, respectiv structură din beton armat și închideri eficiente energetic, este adecvată unei clădiri publice, având durabilitate ridicată, comportare favorabilă la acțiuni seismice, rezistență bună la foc și mentenanță predictibilă.

Amenajările exterioare, respectiv aleile, parcare, terenul multifuncțional, locul de joacă, foișorul, sistemul de iluminat exterior și mobilierul urban vor fi proiectate și executate astfel încât să asigure stabilitate, siguranță în exploatare și rezistență la acțiunile climatice specifice amplasamentului.

Cerința B – Siguranță și accesibilitate în exploatare

Pentru îndeplinirea cerinței privind siguranța în exploatare s-au avut în vedere măsuri pentru reducerea riscului de accidentare în utilizarea clădirii și a amenajărilor exterioare.

Circulațiile pietonale exterioare vor fi proiectate astfel încât să asigure deplasarea în condiții de siguranță și confort. Aleile pietonale vor avea lățimi corespunzătoare, suprafețe antiderapante, pante adecvate și trasee clare către intrarea principală, terenul multifuncțional, locul de joacă, foișor, spațiile verzi, parcare și celelalte zone ale incintei.

Se vor lua măsuri pentru evitarea riscului de alunecare, împiedicare, coliziune cu obstacole și cădere. Denivelările vor fi evitate sau tratate corespunzător, iar eventualele schimbări de nivel vor fi marcate, protejate și semnalizate.

Accesul principal va fi marcat clar și va fi protejat împotriva intemperiilor printr-o zonă acoperită. Pentru persoanele cu dizabilități sau mobilitate redusă se vor asigura trasee fără bariere, rampe sau accese conforme acolo unde sunt necesare, suprafețe antiderapante, platforme de manevră și semnalistică adecvată.

Având în vedere regimul de înălțime P+1E, accesul la nivelul superior va fi asigurat prin platformă/lift PMR. Grupul sanitar accesibil va fi dimensionat și echipat corespunzător, cu spațiu de manevră, bare de sprijin, obiecte sanitare adaptate și accesorii ușor de utilizat.

Cerința C – Securitate la incendiu

Construcția va fi proiectată cu respectarea normativelor privind securitatea la incendiu, în funcție de categoria de importanță, funcțiune, numărul de utilizatori, aria construită/desfășurată, regimul de înălțime și scenariul de securitate la incendiu.

Căile de evacuare vor fi dimensionate și marcate corespunzător, astfel încât să permită evacuarea utilizatorilor în condiții de siguranță. Pe căile de evacuare nu se vor depozita obiecte care să reducă lățimea de circulație sau materiale combustibile care pot favoriza propagarea incendiului.

Se vor prevedea mijloace de primă intervenție, respectiv stingătoare portabile amplasate în locuri vizibile, ușor accesibile și semnalizate. Iluminatul de siguranță se va realiza conform normativelor aplicabile.

Având în vedere funcțiunea publică a clădirii, se propune echiparea acesteia cu instalație de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu. Sistemul va include centrală DAI adresabilă, detectori, butoane manuale de alarmare și dispozitive de avertizare optică și acustică, conform proiectului de specialitate.

Cerința D – Igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului

Clădirea va avea asigurat accesul la utilitățile necesare funcționării: apă potabilă, canalizare menajeră conform soluției avizate, energie electrică, încălzire și răcire prin pompă de căldură, aport energetic prin panouri fotovoltaice și colectare selectivă a deșeurilor.

Clădirea nu va fi alimentată cu gaze naturale și nu va avea consumatori funcționali pe gaz. Soluția energetică propusă se bazează pe utilizarea energiei electrice, a pompei de căldură și a surselor regenerabile de energie.

Spațiile interioare vor fi proiectate astfel încât să asigure condiții adecvate de igienă, luminare, ventilare, temperatură și confort pentru utilizatori. Grupurile sanitare vor fi dimensionate și echipate corespunzător funcțiunii publice.

Obiectivul nu va genera noxe sau factori semnificativi de poluare a mediului. Activitățile desfășurate în clădire și în spațiile exterioare vor avea caracter cultural, educațional, recreativ și comunitar, fără procese tehnologice sau industriale.

În etapa de execuție se vor lua măsuri pentru reducerea prafului, zgomotului, vibrațiilor și pentru prevenirea poluării accidentale a solului. Materialele și deșeurile de construcții vor fi gestionate controlat, iar la finalul lucrărilor terenul va fi curățat și amenajat conform proiectului.

Cerința E – Economie de energie și izolare termică

Clădirea va fi proiectată astfel încât să asigure o performanță energetică ridicată și consumuri reduse în exploatare. Se vor integra soluții specifice unei clădiri eficiente energetic, în concordanță cu cerințele de tip NZEB.

Pentru reducerea consumului de energie se vor prevedea pompă de căldură pentru încălzire și răcire, panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice, sistem de stocare, ventilare mecanică cu recuperare de căldură, iluminat LED, BMS și echipamente eficiente energetic.

Soluțiile de automatizare, comandă și control vor permite optimizarea consumurilor, reglarea pe zone funcționale și monitorizarea principalilor parametri de funcționare ai clădirii.

După finalizarea construcției, prin grija beneficiarului, se va obține certificatul de performanță energetică, emis de un auditor energetic atestat.

Cerința F – Protecția împotriva zgomotului

Soluțiile constructive propuse vor asigura protecția la zgomotul aerian și de impact, în conformitate cu normativele aplicabile. Închiderile exterioare, termoizolația, tâmplăria eficientă și compartimentările interioare vor contribui la asigurarea unui nivel adecvat de confort acustic.

Spațiile destinate activităților culturale și comunitare vor fi proiectate astfel încât să asigure condiții corespunzătoare pentru desfășurarea evenimentelor, atelierelor, expozițiilor, proiecțiilor și întâlnirilor publice.

Echipamentele tehnice, precum pompa de căldură, ventilatoarele sau alte instalații, vor fi amplasate și montate astfel încât să nu genereze disconfort acustic pentru utilizatori sau vecinătăți.

Cerința G – Utilizarea sustenabilă a resurselor naturale

Prin soluțiile tehnice propuse se urmărește utilizarea eficientă și sustenabilă a resurselor naturale. Clădirea va avea anvelopă eficientă energetic, echipamente cu consum redus și aport de energie din surse regenerabile.

Amenajările exterioare vor utiliza materiale durabile, ușor de întreținut și cu durată mare de viață. Spațiile verzi, gazonul, arborii și arbuștii vor contribui la îmbunătățirea microclimatului local și la reducerea efectului de supraîncălzire.

Se va urmări colectarea selectivă a deșeurilor, reducerea cantităților generate în etapa de execuție, valorificarea materialelor reciclabile și utilizarea responsabilă a resurselor de apă, inclusiv printr-un sistem de irigații eficient și prin alegerea unor specii vegetale adaptate condițiilor locale.

Măsuri de protecție civilă

Obiectivul propus are regim de înălțime P+1E și nu include subsol. În lipsa unei cerințe exprese impuse prin avizele de specialitate sau prin certificatul de urbanism, nu se prevede realizarea unui adăpost de protecție civilă dedicat.

Necesitatea realizării unor măsuri speciale de protecție civilă se va stabili conform legislației aplicabile și avizelor emise de autoritățile competente. În cazul în care prin avizele de specialitate se vor impune măsuri suplimentare, acestea vor fi integrate în proiectul tehnic.

Prin respectarea acestor cerințe, obiectivul propus va asigura o clădire publică sigură, durabilă, eficientă energetic, accesibilă și adecvată funcțiunii culturale și comunitare, completată de amenajări exterioare incluzive și sustenabile, destinate comunității din Comuna Vidra.

5.6 Nominalizarea surselor de finanțare

Investiția poate fi finanțată din bugetul local al Comunei Berceni, bugetul de stat, programe naționale sau fonduri externe nerambursabile, după caz. Schema finală de finanțare se va stabili prin hotărârea de aprobare a indicatorilor tehnico-economici și prin documentele de finanțare aferente.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

6.1 Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Certificatul de urbanism nr. 495 din 11.11.2024 a fost pus la dispoziție ca document suport pentru același teren, fiind emis pentru obiectivul „Construcție centru multifuncțional comuna Vidra”. Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Pentru obiectivul analizat - complex comunitar de cultură, sport și agrement - se va utiliza certificatul de urbanism dedicat, emis în scopul proiectului, iar documentul nr. 495/11.11.2024 se păstrează ca reper de amplasament și regim urbanistic pentru același teren.

Element CU	Date
Emitent	Primăria Comunei Vidra, județul Ilfov
Număr și dată	CU nr. 495/11.11.2024 – document suport pentru același amplasament, pentru obiectivul final se va utiliza certificatul de urbanism dedicat, emis în scopul autorizării lucrărilor.
Solicitant	Consiliul Local al Comunei Vidra / Comuna Vidra, conform documentelor administrative finale.
Amplasament	Comuna Vidra, sat Crețești, sola/tarla 61, parcelele 3355, 3357, 3356, CF/nr. cad. 71175
Regim juridic	Teren în suprafață de 40.608 mp, proprietatea Consiliului Local Vidra/UAT Vidra; teren inclus în intravilan conform PUG Vidra aprobat prin HCL nr. 17/27.06.2002, prelungit prin HCL nr. 94/17.12.2019 și HCL nr. 65/21.07.2023
Regim economic	Folosința actuală: curți construcții, pentru obiectivul analizat se va solicita certificat de urbanism dedicat
Indicatori maximi	POT max: 10%, CUT max: 0,4 ADC/mp teren, Hmax 10 m - conform documentului suport pentru același teren
Valabilitate	12 luni de la data emiterii

6.2 Extras de carte funciară

Se va anexa extrasul de carte funciară actualizat la zi, conform cerințelor Certificatului de urbanism și Legii nr. 50/1991. Datele cadastrale menționate în documentațiile transmise sunt CF/nr. cad. 71175.

6.3 Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

Autoritatea competentă pentru protecția mediului va emite actul administrativ corespunzător. Măsurile de diminuare a impactului includ managementul deșeurilor, limitarea prafului și zgomotului, prevenirea poluării accidentale, colectarea selectivă și utilizarea materialelor durabile.

6.4 Avize conforme privind asigurarea utilităților

Aviz / acord	Instituție / operator menționat	Stadiu
Alimentare cu apă	Operatorul serviciului public de alimentare cu apă, conform avizului ce se va obține pentru amplasament.	De obținut
Canalizare	Operatorul serviciului public de canalizare sau soluția avizată pentru evacuarea apelor uzate menajere.	De obținut
Alimentare cu energie electrică	Operatorul de distribuție a energiei electrice competente pentru zonă, conform avizului de racordare.	De obținut
Gaze naturale	Nu este prevăzut consum funcțional de gaze naturale, avizul se va solicita doar dacă este impus prin certificatul de urbanism.	După caz
Salubritate	Operatorul de salubritate / contract colectare și transport deșeuri.	De obținut
Alte avize / acorduri utilități	Conform cerințelor din CU și ale deținătorilor de rețele.	După caz
Act administrativ pentru protecția mediului	Autoritatea competentă pentru protecția mediului.	De obținut
Dovada înregistrării proiectului la OAR	Ordinul Arhitecților din România.	De obținut / anexat

6.5 Studiu topografic vizat OCPI

Studiul topografic va fi anexat și este necesar pentru proiectare, trasare, autorizare și corelarea amplasamentului cu limitele cadastrale, accesurile și utilitățile existente.

6.6 Avize, acorduri și studii specifice

Document	Observații
Securitate la incendiu	Se va analiza conform scenariului de securitate la incendiu și cerințelor legale aplicabile funcțiunii.
Sănătatea populației	Se va solicita dacă este necesar prin procedura de avizare și în funcție de cerințele autorităților competente
Protecția mediului	Act administrativ solicitat prin CU
Studiu geotehnic	Solicitat prin CU, necesar pentru dimensionarea fundațiilor.
Referate verficatori atestați	Conform legislației privind calitatea în construcții.
Raport NZEB	Necesare verificării performanței energetice a clădirii.
Proces verbal trasare	Întocmit de persoană autorizată, conform CU.

7. Implementarea investiției

7.1 Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Entitatea responsabilă cu implementarea obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” este Comuna Vidra, județul Ilfov, prin aparatul de specialitate al primarului și prin compartimentele desemnate pentru investiții, achiziții publice, urbanism, contabilitate, administrarea domeniului public, comunicare și monitorizarea proiectelor de investiții publice.

Având în vedere caracterul complex al investiției, care include realizarea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+1E, amenajarea unui teren multifuncțional, a unui loc de joacă, a unui foișor, a aleilor pietonale, spațiilor verzi, iluminatului exterior, sistemului de irigații, mobilierului urban și dotărilor aferente, beneficiarul va desemna o echipă responsabilă de coordonarea, implementarea și monitorizarea proiectului.

Această echipă va urmări respectarea graficului de implementare, încadrarea în bugetul aprobat, respectarea soluțiilor tehnice, îndeplinirea cerințelor administrative și comunicarea eficientă cu toate entitățile implicate.

Coordonarea generală va fi asigurată de un manager de proiect desemnat de beneficiar. Acesta va urmări derularea tuturor etapelor investiției, de la proiectare, avizare și autorizare, până la execuția lucrărilor, montajul echipamentelor, realizarea amenajărilor exterioare, testarea instalațiilor și recepția la terminarea lucrărilor.

Responsabilul tehnic desemnat de beneficiar va urmări derularea activităților de proiectare și execuție din punct de vedere tehnic. Acesta va verifica respectarea soluțiilor aprobate, corelarea între specialități, conformitatea cu avizele și autorizațiile emise, precum și respectarea documentației tehnice în etapa de execuție.

Responsabilul tehnic va avea în vedere atât lucrările aferente clădirii P+IE, respectiv structură, arhitectură, instalații sanitare, termice, electrice, curenți slabi, DAI, CCTV, BMS și platformă/lift PMR, cât și lucrările de amenajare exterioară: teren multifuncțional, loc de joacă cu suprafață din tartan, foișor, alei pietonale, spații verzi, iluminat exterior, sistem de irigații, parcare, mobilier urban și semnalistică.

Responsabilul cu achizițiile publice va avea atribuții privind pregătirea, organizarea și derularea procedurilor de achiziție necesare implementării proiectului. Procedurile vor viza, după caz, servicii de proiectare, consultanță, lucrări de construcții, instalații, dotări, echipamente tehnologice, mobilier urban, echipamente pentru locul de joacă, dotări sportive, sistem fotovoltaic, sistem de irigații, iluminat exterior și servicii de dirigenție de șantier.

Responsabilul financiar va urmări aspectele bugetare ale proiectului, respectiv asigurarea surselor de finanțare, evidența plăților, verificarea încadrării în valorile aprobate prin devizul general, justificarea cheltuielilor și gestionarea eventualelor cheltuieli neeligibile, după caz.

Responsabilul cu urbanismul și autorizarea va urmări corelarea investiției cu certificatul de urbanism, avizele solicitate, reglementările urbanistice aplicabile și condițiile de amplasare pe teren. Acesta va urmări respectarea indicatorilor urbanistici, respectiv POT propus 9,72% și CUT propus 0,10, sub limitele maxime admise.

Responsabilul cu administrarea domeniului public va avea rol important atât în etapa de implementare, cât și în etapa de operare a obiectivului. După finalizarea lucrărilor, acest compartiment va contribui la organizarea activităților de întreținere pentru clădire, spații verzi, alei, teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, iluminat exterior, sistem de irigații, mobilier urban și dotări.

Responsabilul cu comunicarea va asigura informarea publică privind obiectivul de investiții, etapele de implementare și beneficiile proiectului pentru comunitate. Comunicarea publică va contribui la transparența proiectului, acceptarea socială și implicarea comunității în utilizarea responsabilă a viitorului ansamblu.

Supravegherea execuției lucrărilor va fi realizată printr-un diriginte de șantier autorizat, desemnat de beneficiar conform prevederilor legale. Dirigenții de șantier va urmări calitatea lucrărilor, respectarea proiectului tehnic, a caietelor de sarcini, a normativelor în vigoare și a condițiilor impuse prin autorizația de construire și avizele de specialitate.

În etapa de implementare, echipa desemnată de beneficiar va urmări respectarea termenelor, bugetului și calității lucrărilor, precum și gestionarea riscurilor tehnice, financiare, instituționale și de mediu. Se vor organiza sedințe periodice de progres, raportări privind stadiul fizic și valoric al investiției și verificări în teren.

Prin organizarea acestei echipe de implementare, Comuna Vidra va asigura coordonarea coerentă a proiectului, controlul calității, gestionarea responsabilă a resurselor financiare, respectarea termenelor și integrarea corespunzătoare a obiectivului în infrastructura publică locală.

7.2 Strategia de implementare

Strategia de implementare a proiectului „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” este concepută pentru realizarea investiției într-un mod eficient, sustenabil și conform standardelor tehnice, funcționale, economice și de mediu aplicabile.

Implementarea proiectului va urmări respectarea termenelor de realizare, optimizarea costurilor, asigurarea calității lucrărilor, protecția mediului, siguranța lucrătorilor și reducerea disconfortului produs asupra vecinătăților.

Scenariul recomandat presupune realizarea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+IE, cu structură în cadre din beton armat, fundații și planșee din beton armat, închideri eficiente energetic, instalații moderne, pompă de căldură, ventilație mecanică cu recuperare de căldură, panouri fotovoltaice, iluminat LED, BMS, DAI, CCTV, control acces, platformă/lift PMR și dotări specifice funcțiunii culturale/comunitare.

Clădirea va fi completată de amenajări exterioare: teren multifuncțional baschet/tenis, loc de joacă cu suprafață din tartan, foisor, alei pietonale, spații verzi, iluminat exterior, sistem de irigații, mobilier urban, parcare și semnalistică.

Etapele principale ale implementării proiectului

1. Pregătirea, proiectarea tehnică și autorizarea proiectului – 2 luni

În această etapă se vor realiza activitățile necesare pentru pregătirea implementării investiției, respectiv elaborarea și definitivarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, corelarea documentațiilor de arhitectură, rezistență, instalații, eficiență energetică, securitate la incendiu, amenajări exterioare, peisagistică și accesibilitate.

Se vor obține avizele, acordurile și autorizațiile necesare, se va realiza verificarea proiectului de către verficatori atestați și se vor pregăti documentațiile pentru procedurile de achiziție publică.

2. Achiziția lucrărilor și contractarea execuției – 1 lună

Această etapă va include derularea procedurii de achiziție pentru selectarea antreprenorului general și, după caz, a furnizorilor de echipamente și dotări. Se va urmări obținerea unor oferte conforme, competitive și corelate cu cerințele tehnice ale proiectului.

Procedurile vor viza lucrările aferente clădirii P+1E, amenajările exterioare, echipamentele tehnice, dotările interioare, mobilierul urban, echipamentele de joacă, dotările sportive, sistemul de iluminat, sistemul de irigații, CCTV, DAI, BMS și celelalte componente necesare funcționării ansamblului.

3. Organizarea de șantier și lucrările pregătitoare – 1 lună

După contractarea lucrărilor, executantul va realiza organizarea de șantier, cu respectarea condițiilor impuse prin autorizația de construire și avizele obținute. Activitățile principale vor include delimitarea zonei de lucru, stabilirea acceselor, amenajarea zonelor de depozitare, amplasarea facilităților de șantier și stabilirea fluxurilor de lucru.

Se vor implementa măsuri pentru reducerea prafului, zgomotului și vibrațiilor, pentru protejarea vecinătăților și pentru menținerea curățeniei acceselor.

4. Execuția lucrărilor de infrastructură – 2 luni

Lucrările de infrastructură vor include săpături și terasamente, execuția fundațiilor din beton armat, hidroizolarea și termoizolarea elementelor aflate în contact cu terenul, protecția fundațiilor și realizarea detaliilor tehnice aferente.

Se vor executa rețelele exterioare de incintă pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră conform soluției avizate, alimentare cu energie electrică, curenți slabi, iluminat exterior și instalația de irigații.

5. Execuția suprastructurii și a închiderilor – 2 luni

Această etapă va include realizarea stâlpilor, grinzilor și planșelor din beton armat, executarea închiderilor exterioare eficiente energetic, realizarea compartimentărilor interioare, montarea tâmplăriei exterioare eficiente energetic, execuția termoizolațiilor, hidroizolațiilor și lucrărilor aferente terasei circulabile și terasei acoperite.

Având în vedere regimul de înălțime P+1E, se vor realiza și circulațiile verticale interioare, inclusiv scara și platforma/liftul PMR.

6. Execuția instalațiilor, finisajelor și dotărilor interioare – 2 luni

În această etapă se vor realiza instalațiile interioare și exterioare necesare funcționării clădirii: instalații sanitare, electrice, termice, HVAC, ventilare mecanică, curenți slabi, DAI, CCTV, control acces, iluminat interior, iluminat de siguranță, BMS și sistem fotovoltaic.

Se vor monta echipamentele tehnice principale: pompă de căldură aer-apă 30 kW trifazată, ventiloconvectoare, centrală VMC cu recuperare de căldură de 2.500 mc/h, sistem BMS, panouri fotovoltaice de aproximativ 25 kWp, inverter hibrid trifazat, sistem de stocare LiFePO4, centrală DAI, sistem CCTV, control acces, platformă/lift PMR, echipamente IT/AV, echipamente catering și generator diesel de rezervă.

Tot în această etapă se vor executa finisajele interioare și exterioare și se vor monta dotările specifice funcțiunii culturale/expoziționale: mobilier de recepție, panouri expoziționale, vitrine expoziționale, sistem de suspendare tablouri, pedestale expoziționale, mobilier auxiliar și dotări sanitare.

7. Amenajări exterioare și dotări – 3 luni

Această etapă va include realizarea aleilor pietonale dalate, amenajarea spațiilor verzi, execuția sistemului automat de irigații, montarea foișorului din lemn, amenajarea terenului multifuncțional baschet/tenis, execuția locului de joacă cu suprafață din tartan, montarea mobilierului urban, a coșurilor de gunoi, băncilor, meselor de picnic, suporturilor pentru biciclete, panourilor informative și elementelor de semnalistică.

Se vor monta dotările terenului sportiv, respectiv coșuri de baschet, stâlpi și fileu de tenis, marcaje sportive, bănci pentru spectatori și panou de regulament. La locul de joacă se vor monta echipamente omologate EN1176, inclusiv complex de joacă, leagăne, balansoare, echipamente de cățărare, carusel, bănci, coșuri și panouri informative.

Se vor monta stâlpii de iluminat exterior, corpurile LED, cablurile subterane și soluțiile fotovoltaice off-grid aferente iluminatului aleilor.

8. Probe, testări, punere în funcțiune și recepție – 1 lună

Etapă finală va include verificarea conformității lucrărilor executate cu proiectul tehnic, probe și teste pentru instalații, verificarea funcționării pompei de căldură, panourilor fotovoltaice, ventilării mecanice, instalațiilor electrice, sanitare, DAI, CCTV, BMS, iluminatului interior și exterior, platformei/liftului PMR și sistemului de irigații.

Se va întocmi documentația tehnică finală, se va organiza instruirea personalului beneficiarului pentru exploatarea instalațiilor și echipamentelor și se va realiza recepția la terminarea lucrărilor.

Calendarul estimativ de implementare

Calendarul estimativ pentru implementarea proiectului este următorul:

- pregătirea, proiectarea tehnică și autorizarea proiectului: 2 luni;
- achiziția lucrărilor și contractarea execuției: 1 lună;
- organizarea de șantier și lucrările pregătitoare: 1 lună;
- execuția lucrărilor de infrastructură: 2 luni;
- execuția suprastructurii și a închiderilor: 2 luni;
- execuția instalațiilor, finisajelor și dotărilor interioare: 2 luni;
- amenajări exterioare și dotări: 3 luni;
- probe, testări, punere în funcțiune și recepție: 1 lună.

Durata totală estimată pentru realizarea obiectivului de investiții este de 14 luni, unele etape putând fi suprapuse parțial, în funcție de organizarea șantierului, condițiile contractuale și graficul de execuție aprobat.

7.3 Strategia de exploatare / operare și întreținere

Strategia de exploatare, operare și întreținere a obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” urmărește asigurarea funcționării optime a clădirii și a amenajărilor exterioare pe întreaga durată de viață a investiției.

Obiectivul propus are caracter public și comunitar, fiind destinat desfășurării de activități culturale, expoziționale, educaționale, recreative, sportive, sociale și comunitare. Din acest motiv, exploatarea obiectivului va trebui să asigure atât funcționarea corespunzătoare a clădirii P+1E, cât și întreținerea amenajărilor exterioare: alei pietonale, spații verzi, teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, parcare, mobilier urban, iluminat exterior, CCTV și sistem de irigații.

Beneficiarul investiției, respectiv Comuna Vidra, prin Consiliul Local și aparatul de specialitate al primarului, va fi responsabil pentru administrarea, exploatarea și întreținerea clădirii și a amenajărilor exterioare.

Pentru operarea obiectivului se va desemna personal responsabil cu administrarea clădirii, supravegherea spațiilor, gestionarea programului de funcționare, întreținerea curentă și coordonarea activităților desfășurate în cadrul centrului.

Se va asigura instruirea personalului responsabil cu exploatarea instalațiilor și echipamentelor, inclusiv instalațiile electrice, sanitare, HVAC, pompa de căldură, sistemul fotovoltaic, VMC, BMS, DAI, CCTV, control acces, platformă/lift PMR, iluminatul exterior și sistemul de irigații.

Programul de funcționare al centrului va fi stabilit de beneficiar, în funcție de necesitățile comunității, de activitățile culturale și educaționale organizate și de disponibilitatea personalului de administrare.

Spațiile interioare vor fi utilizate pentru expoziții, prezentări, cursuri, ateliere, întâlniri publice, activități de educație civică, evenimente intergeneraționale și alte activități de interes comunitar.

Terenul multifuncțional, locul de joacă, foisorul, aleile, spațiile verzi și zonele de relaxare vor fi utilizate ca spații publice de recreere, sport, socializare și desfășurare de evenimente în aer liber.

Pentru menținerea performanțelor tehnice și funcționale ale obiectivului se va implementa un program de întreținere preventivă și corectivă.

Întreținerea preventivă va include verificări periodice și intervenții planificate pentru:

- instalațiile electrice, tablourile electrice, prizele, corpurile de iluminat și iluminatul de siguranță;
- instalațiile sanitare, obiectele sanitare, conductele de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare;
- pompa de căldură, ventiloconvectorii, centrala VMC, BMS și sistemele de automatizare;
- panourile fotovoltaice, inverterul, sistemul de stocare, cablurile și protecțiile electrice;
- DAI, CCTV, control acces, interfonie, echipamente IT/AV și sistemele de curenți slabi;
- platforma/liftul PMR;
- acoperișul, terasa circulabilă, terasa acoperită, hidroizolațiile și sistemele de evacuare a apelor pluviale;
- finisajele interioare și exterioare;
- aleile, parcare, mobilierul urban și iluminatul exterior;
- locul de joacă, suprafața din tartan și echipamentele omologate EN1176;
- terenul multifuncțional, marcasele sportive, coșurile de baschet și fileul de tenis;
- foisorul, mobilierul exterior și dotările aferente;
- spațiile verzi, gazonul, arborii, arbuștii și sistemul de irigații;
- panourile informative, semnalistica și elementele de orientare.

Întreținerea corectivă va presupune remedierea promptă a defecțiunilor neprevăzute, prin personal propriu sau prin firme specializate, pentru a evita întreruperea activităților, degradarea suplimentară a clădirii sau apariția unor riscuri pentru utilizatori.

Clădirea va fi exploatată astfel încât să se mențină performanța energetică estimată prin proiect. Se va urmări monitorizarea consumurilor de energie electrică și apă, precum și optimizarea costurilor operaționale.

Utilizarea pompei de căldură, a panourilor fotovoltaice, a ventilării mecanice cu recuperare de căldură, a iluminatului LED, a BMS-ului și a anvelopei performante va contribui la reducerea consumurilor și la limitarea costurilor de exploatare.

Pentru exploatarea în condiții de siguranță se vor stabili proceduri pentru situații de urgență, inclusiv incendii, avarii la instalații, întreruperi de energie electrică, defecțiuni ale echipamentelor tehnice sau alte evenimente neprevăzute.

Planul de continuitate va include:

- proceduri de evacuare în caz de urgență;
- instruirea periodică a personalului;
- menținerea liberă a căilor de evacuare;
- verificarea iluminatului de siguranță și a mijloacelor de primă intervenție;
- verificarea DAI, CCTV și controlului de acces;
- verificarea instalațiilor electrice, HVAC și sanitare;
- verificarea pompei de căldură, VMC, BMS și panourilor fotovoltaice;
- verificarea platformei/liftului PMR;
- verificarea locului de joacă, terenului multifuncțional și foisorului;
- verificarea sistemului de irigații și a iluminatului exterior;
- asigurarea accesului pentru intervenție și mentenanță.

Clădirea este proiectată pentru o durată normală de funcționare de minimum 50 de ani, cu menținerea performanței structurale și funcționale prin aplicarea regulată a programelor de întreținere preventivă și corectivă.

7.4 Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Pentru asigurarea realizării și exploatării eficiente a obiectivului de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov”, este necesară o abordare integrată din partea beneficiarului, respectiv Comuna Vidra, prin Consiliul Local, aparatul de specialitate al primarului și compartimentele responsabile cu investițiile, achizițiile publice, urbanismul, contabilitatea, administrarea domeniului public și comunicarea.

Implementarea proiectului presupune atât capacitate managerială, pentru coordonarea etapelor de proiectare, avizare, achiziție, execuție și recepție, cât și capacitate investițională, pentru asigurarea resurselor financiare necesare realizării obiectivului și exploatarea acestuia pe termen lung.

Se recomandă nominalizarea unui manager de proiect, cu atribuții de coordonare generală a tuturor activităților aferente investiției, precum și desemnarea unui responsabil tehnic din partea beneficiarului.

În cadrul administrației locale este necesară implicarea personalului cu experiență în gestionarea proiectelor de investiții publice, în special în domeniul construcțiilor, achizițiilor publice, administrării bugetare și întreținerii infrastructurii publice.

Se recomandă stabilirea unui calendar de implementare și urmărirea lunară a progresului proiectului. Monitorizarea periodică va permite identificarea din timp a eventualelor întârzieri, necorelări tehnice sau riscuri de depășire a costurilor.

Pentru buna organizare a proiectului, documentele privind avizarea, proiectarea, achiziția, execuția, recepția și exploatarea vor fi organizate într-un dosar unic de proiect.

Un element important îl reprezintă formarea și instruirea personalului care va administra clădirea și amenajările exterioare după finalizarea lucrărilor. Personalul responsabil cu exploatarea obiectivului va trebui instruit cu privire la utilizarea instalațiilor electrice, sanitare, HVAC, pompei de căldură, panourilor fotovoltaice, VMC, BMS, DAI, CCTV, platformei/liftului PMR, iluminatului exterior, sistemului de irigații și dotărilor exterioare.

Totodată, beneficiarul va elabora un regulament de utilizare a complexului, care va stabili programul de funcționare, condițiile de utilizare a spațiilor interioare, regulile pentru organizarea evenimentelor, modul de utilizare a terenului multifuncțional, locului de joacă, foisorului, aleilor, spațiilor verzi, parcării și mobilierului urban.

Pentru buna derulare a proiectului se recomandă:

- nominalizarea unui manager de proiect și a unui responsabil tehnic;
- stabilirea unui calendar clar de implementare;
- organizarea documentelor într-un dosar unic de proiect;
- planificarea bugetului de operare și mentenanță;
- elaborarea unui plan de mentenanță preventivă și corectivă;
- instruirea personalului de exploatare;
- elaborarea unui regulament de utilizare a complexului;
- monitorizarea consumurilor energetice și a costurilor de exploatare;
- verificarea periodică a pompei de căldură, panourilor fotovoltaice, VMC, BMS, instalațiilor electrice și sanitare;
- verificarea periodică a DAI, CCTV, platformei/liftului PMR, iluminatului exterior și sistemului de irigații;
- inspecția periodică a locului de joacă, terenului multifuncțional, foisorului și mobilierului urban;
- realizarea unor evaluări periodice ale stării clădirii, instalațiilor și amenajărilor exterioare.

Prin aplicarea acestor măsuri, Comuna Vidra va putea gestiona eficient investiția, va asigura funcționarea optimă a complexului comunitar și va maximiza beneficiile pentru comunitate pe termen lung.

8. Concluzii și recomandări

Studiul de fezabilitate realizat pentru obiectivul de investiții „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” evidențiază necesitatea dezvoltării infrastructurii publice locale prin realizarea unui spațiu modern, accesibil, sigur și eficient energetic, destinat activităților culturale, educaționale, recreative, sportive, sociale și comunitare.

Comuna Vidra se află într-un proces de dezvoltare, determinat de proximitatea față de municipiul București, de extinderea zonelor rezidențiale și de creșterea nevoilor comunității pentru dotări publice de proximitate. În acest context, investiția propusă răspunde necesității de creare a unui ansamblu public integrat, care să deservească locuitorii comunei, indiferent de vârstă sau categorie socială.

Obiectivul propus are caracter complex, întrucât include atât realizarea unei clădiri publice cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiune culturală și comunitară, cât și amenajarea unor spații exterioare destinate sportului, recreerii, socializării și activităților în aer liber.

Analiza tehnică, economică, funcțională, socială și urbanistică a proiectului confirmă oportunitatea realizării investiției. Clădirea propusă va asigura spații pentru expoziții, ateliere, întâlniri comunitare, activități educaționale, prezentări, proiecții și evenimente locale. Amenajările exterioare vor completa funcțiunea clădirii prin teren multifuncțional, loc de joacă, foișor, spații verzi, alei pietonale, mobilier urban, iluminat exterior, sistem de irigații și semnalistică.

În cadrul studiului au fost analizate mai multe scenarii de realizare a investiției. În urma analizei comparative din punct de vedere tehnic, economic, financiar, funcțional, al sustenabilității și al riscurilor, a fost selectat ca variantă optimă Scenariul 2 – clădire cu structură din beton armat, închideri eficiente energetic, instalații moderne și soluții de eficiență energetică de tip NZEB.

Scenariul recomandat asigură cel mai bun echilibru între durabilitate, siguranță structurală, eficiență energetică, costuri de operare, accesibilitate, mentenanță și impact social. Soluția constructivă din beton armat este adecvată unei clădiri publice utilizate pe termen lung, având comportare favorabilă la acțiuni seismice, rezistență bună la foc, durată mare de viață și mentenanță predictibilă.

Clădirea propusă va avea regim de înălțime P+1E, suprafață construită de 654 mp și suprafață desfășurată de 821 mp. Aceasta va fi completată de foișor de 45 mp, teren multifuncțional de 629 mp, loc de joacă cu tartan de 650 mp, alei pietonale dalate de 1.036,60 mp și spații verzi ample.

Valoarea totală estimată a investiției, conform devizului general, este de 11.606.348,02 lei fără TVA, respectiv 14.027.688,10 lei cu TVA, din care valoarea construcției-montaj C+M este de 6.923.378,13 lei fără TVA, respectiv 8.377.287,53 lei cu TVA.

Studiul relevă următoarele aspecte esențiale:

- realizarea unei clădiri publice noi, moderne, sigure și reprezentative pentru comunitatea locală;
- crearea unui spațiu cultural/comunitar destinat expozițiilor, atelierelor, întâlnirilor comunitare, activităților educaționale, recreative și sociale;
- amenajarea unui teren multifuncțional pentru activități sportive;
- realizarea unui loc de joacă sigur, cu suprafață din tartan și echipamente omologate;
- realizarea unui foișor pentru relaxare, socializare și activități comunitare;
- creșterea accesului locuitorilor la servicii culturale, recreative, sportive și comunitare de proximitate;
- asigurarea accesibilității pentru toate categoriile de utilizatori, inclusiv persoane cu mobilitate redusă, prin trasee fără bariere, grup sanitar accesibil, platformă/lift PMR, semnalistică adaptată și mobilier corespunzător;
- integrarea unor soluții de eficiență energetică, precum anvelopă performantă, pompă de căldură, panouri fotovoltaice, ventilare cu recuperare de căldură, iluminat LED și BMS;
- eliminarea consumului de gaze naturale, soluția energetică fiind bazată pe energie electrică, pompă de căldură și surse regenerabile;
- reducerea costurilor de operare prin utilizarea echipamentelor eficiente energetic și a surselor regenerabile;
- creșterea suprafețelor verzi amenajate și îmbunătățirea microclimatului local;
- respectarea principiilor DNSH, ale economiei circulare și ale utilizării durabile a resurselor;
- creșterea calității vieții și consolidarea coeziunii sociale la nivelul Comunei Vidra.

Din punct de vedere social și cultural, proiectul va contribui la dezvoltarea vieții comunitare și la crearea unui cadru adecvat pentru activități intergeneraționale, culturale, educaționale, recreative și sportive. Obiectivul va deveni un reper local și va contribui la creșterea atractivității comunei, la stimularea participării cetățenilor la viața publică și la îmbunătățirea calității spațiului public.

Din punct de vedere urbanistic și funcțional, investiția valorifică un teren public și propune o organizare echilibrată între clădire și amenajările exterioare. Regimul de înălțime P+1E permite utilizarea eficientă a terenului, iar suprafața ridicată a spațiilor verzi susține caracterul recreativ și comunitar al ansamblului.

Din punct de vedere tehnic, scenariul recomandat prezintă un nivel ridicat de siguranță, durabilitate și adaptabilitate. Structura din beton armat, închiderile eficiente energetic, termoizolațiile performante, instalațiile moderne și dotările propuse asigură condiții corespunzătoare de exploatare pe termen lung.

Din punct de vedere energetic, soluția propusă este una sustenabilă, întrucât clădirea nu va utiliza gaze naturale. Încălzirea și răcirea se vor realiza cu pompă de căldură, iar aportul energetic va fi susținut prin panouri

fotovoltaice. Utilizarea iluminatului LED, a ventilării mecanice cu recuperare de căldură și a sistemului BMS va contribui la reducerea consumurilor și la diminuarea costurilor de exploatare.

Din punct de vedere al protecției mediului, investiția nu presupune activități generatoare de poluare semnificativă. Impactul din etapa de execuție va fi temporar și controlabil prin măsuri specifice de organizare de șantier, iar în etapa de exploatare clădirea și amenajările exterioare vor beneficia de soluții eficiente energetic, spații verzi, colectare selectivă a deșeurilor, gestionare controlată a apelor pluviale și întreținere periodică.

Recomandări

Pe baza analizei realizate, se recomandă adoptarea Scenariului 2 ca variantă optimă pentru implementarea investiției, respectiv realizarea unei clădiri cu structură din beton armat, închideri eficiente energetic, instalații moderne, soluții NZEB, pompă de căldură, panouri fotovoltaice, ventilare cu recuperare de căldură, iluminat LED, BMS și amenajări exterioare integrate.

Se recomandă continuarea procedurilor de avizare și autorizare, în conformitate cu certificatul de urbanism și cu cerințele autorităților competente.

Se recomandă elaborarea etapelor ulterioare de proiectare, respectiv DTAC/DTOE și PT+DDE, cu respectarea soluției tehnice aprobate prin studiul de fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economici și a cerințelor privind calitatea în construcții.

Se recomandă desemnarea unei echipe de implementare din partea beneficiarului, formată din manager de proiect, responsabil tehnic, responsabil achiziții, responsabil financiar și responsabil comunicare.

Se recomandă asigurarea resurselor financiare necesare atât pentru realizarea investiției, cât și pentru operarea și întreținerea ulterioară a clădirii și a amenajărilor exterioare.

Se recomandă elaborarea unui plan de exploatare și mentenanță care să includă verificări periodice ale instalațiilor electrice, sanitare, HVAC, panourilor fotovoltaice, pompei de căldură, VMC, BMS, DAI, CCTV, platformei/liftului PMR, iluminatului exterior, locului de joacă, terenului multifuncțional, foisorului, spațiilor verzi și sistemului de irigații.

Se recomandă elaborarea unui regulament de utilizare a complexului comunitar, astfel încât obiectivul să fie exploatat în mod eficient, sigur și echitabil de către comunitate.

Se recomandă monitorizarea periodică a consumurilor energetice, a costurilor de exploatare și a stării tehnice a clădirii și amenajărilor exterioare, pentru optimizarea funcționării și reducerea cheltuielilor pe termen lung.

Se recomandă informarea comunității cu privire la obiectivele proiectului, beneficiile generate și modul de utilizare a viitorului complex comunitar.

În concluzie, realizarea obiectivului „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov” este justificată din punct de vedere social, cultural, urbanistic, tehnic, economic, funcțional și de mediu. Investiția răspunde nevoilor actuale ale Comunei Vidra, contribuie la dezvoltarea infrastructurii publice locale și creează premisele unui spațiu comunitar modern, accesibil, eficient energetic și durabil.

Prin implementarea scenariului recomandat, Comuna Vidra va beneficia de un ansamblu public integrat, format dintr-o clădire culturală/comunitară P+IE și amenajări exterioare pentru sport, joacă, relaxare și socializare, capabil să susțină activități culturale, educaționale, recreative, sportive și comunitare pe termen lung.

Întocmit,

SC 2R PLUS EDILITAR

Ing. Drogeanu Razvan

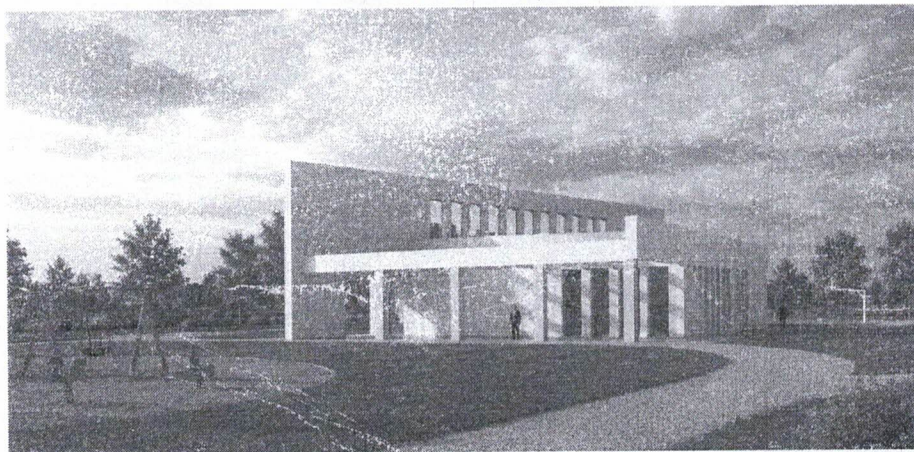
Data de 17.06.2026

SC 2R PLUS EDILITARE SRL
CUI 40562970, J23/3041/2024
Proiect nr. 07/2026
DATA ELABORĂRII: 06.2026
FAZA SF

STUDIU DE FEZABILITATE

COMPLEX COMUNITAR - CULTURĂ, SPORT ȘI AGREMENT ÎN COMUNA VIDRA, JUDEȚUL ILFOV

COMUNA VIDRA, JUDEȚUL ILFOV



BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VIDRA, JUDEȚUL ILFOV

PROIECTANT: SC 2R PLUS EDILITARE SRL

AMPLASAMENT: JUDEȚUL ILFOV, COMUNA VIDRA, SAT CREȚEȘTI, SOLA/TARLA 61,
PARCELELE 3355, 3357, 3356, CF/NR. CAD. 71175

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTIȚIEI

Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, Județul Ilfov

Proiect 07/2026 | Faza: SF | Beneficiar: Consiliul Local Vidra, Jud. Ilfov

Prețuri: iunie 2026 | Curs: 1 EUR = 5,00 RON | TVA: 21%

a) Indicatori maximali – Valoarea investiției

Indicator maximal	Fără TVA (lei)	TVA (lei)	Cu TVA (lei)
Valoarea totală a investiției	11.606.348,02	2.421.340,08	14.027.688,10
din care Construcții-Montaj (C+M)	6.923.378,13	1.453.909,41	8.377.287,53

b) Indicatori minimali și elemente fizice / capacități

Indicator / Element fizic	Valoare propusă
Regim de înălțime	P+1E
Suprafață construită (Sc)	654,00 mp
Suprafață desfășurată (Sd)	821,00 mp
Suprafață teren	~40.608 mp
Teren multifuncțional exterior	629 mp (tartan acrilic)
Loc de joacă	650 mp (tartan EPDM)
Zonă verde / gazon cu instalație de irigații	11.823 mp
Foișor	45 mp
Alei pietonale cu iluminat fotovoltaic	1.137 mp
Parcare dale înierbate	10 locuri (170 mp)

c) Indicatori energetici (NZEB)

Indicator energetic	Valoare
Consum specific energie primară	40,58 kWh/m ² ·an
Pondere energie din surse regenerabile (RER)	100%
Emisii CO ₂ echivalent	0,033 kgCO ₂ /m ² ·an
Clasă energetică / clasă de mediu	A+ / A+
Conformare NZEB	DA (Raport RNZEB0111, iunie 2026)

d) Durata estimată de execuție

Durată estimată execuție	Valoare
Durata totală (proiectare, avizare, execuție, recepție)	14 luni (din care ~11 luni execuție efectivă)

e) Surse de finanțare / Eligibilitate cheltuieli

Categorie	Fără TVA (lei)	Cu TVA (lei)
Total cheltuieli ELIGIBILE	11.367.183,07	13.754.291,51

Total cheltuieli NEELIGIBILE	239.164,95	273.396,59
Contribuție Primărie (neeligibil + 2% cofinanțare din eligibil)		548.482,42

Notă: Valorile sunt estimate la faza Studiu de Fezabilitate. Vor putea fi actualizate la faza PT+DE în funcție de listele de cantități, ofertele de preț și condițiile de piață. Proiectant: SC 2R PLUS EDILITARE SRL, CIF 40562970.

Anunț consultare publică

Comuna Vidra invită comunitatea să participe la consultarea publică privind proiectul „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov”

Dragi locuitori ai Comunei Vidra,

Comuna Vidra pregătește un proiect important pentru comunitate: realizarea unui **Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement**, un spațiu public modern, accesibil și prietenos, destinat activităților culturale, educaționale, sportive, recreative și comunitare.

Ne dorim ca acest centru să fie construit pornind de la nevoile reale ale comunității și să devină un loc deschis tuturor: copii, tineri, părinți, seniori, persoane cu dizabilități, familii, organizații locale, școli, cluburi și grupuri civice.

Pentru ca proiectul să reflecte cât mai bine dorințele și așteptările locuitorilor, vă invităm să completați **chestionarul de consultare publică** atașat acestei postări.

Prin răspunsurile dumneavoastră ne puteți ajuta să aflăm:

ce activități considerați importante pentru viitorul centru; ce spații ar trebui amenajate; cum ar trebui să arate un loc frumos, sigur și primitor; ce soluții sustenabile și prietenoase cu mediul sunt importante pentru comunitate; cum poate deveni centrul un spațiu accesibil și incluziv pentru toți; cum doriți să vă implicați în activitățile viitoare.

Consultarea este realizată în spiritul principiilor **New European Bauhaus – frumusețe, sustenabilitate și incluziune**, punând accent pe participare, colaborare și implicarea comunității.

Completarea chestionarului durează aproximativ 5–7 minute.

Răspunsurile sunt confidențiale și vor fi utilizate exclusiv pentru fundamentarea proiectului și a programului de activități al viitorului complex comunitar.

Vă invităm să ne transmiteți opinia dumneavoastră și să contribuiți la conturarea unui spațiu care să aparțină întregii comunități.

Chestionar consultare publică: <https://form.typeform.com/to/QggqQ4dw>

Perioada de completare: [se va completa]

Informații suplimentare: [date contact Primăria Comunei Vidra]

Împreună putem crea un loc frumos, viu, accesibil și util pentru toți locuitorii Comunei Vidra.

Anunț consultare publică / workshop comunitar

Comuna Vidra invită locuitorii la o întâlnire publică privind proiectul „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra”

Dragi locuitori ai Comunei Vidra,

Vă invităm să participați la o **întâlnire de consultare publică / workshop comunitar** dedicată proiectului „Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov”.

Prin acest proiect, Comuna Vidra își propune realizarea unui spațiu public modern, accesibil și prietenos, destinat activităților culturale, educaționale, sportive, recreative și comunitare. Viitorul complex va fi gândit ca un loc deschis tuturor: copii, tineri, familii, seniori, persoane cu dizabilități, organizații locale, școli, cluburi, grupuri civice și toți cei care doresc să contribuie la viața comunității.

Întâlnirea are rolul de a aduce împreună membrii comunității pentru a discuta despre nevoile, ideile și așteptările legate de viitorul centru. Ne dorim ca proiectul să fie construit pornind de la vocea comunității și să reflecte cât mai bine modul în care locuitorii își imaginează un spațiu frumos, util, incluziv și sustenabil.

În cadrul întâlnirii vom discuta despre:

ce activități ar trebui să găzduiască viitorul complex; ce spații sunt cele mai importante pentru comunitate; cum poate fi amenajat un loc sigur, plăcut și accesibil pentru toate vârstele; ce elemente din identitatea locală a Comunei Vidra ar trebui integrate; cum putem crea un spațiu prietenos cu mediul; cum poate comunitatea să se implice în activitățile viitoare.

Consultarea se desfășoară în spiritul principiilor **New European Bauhaus – frumusețe, sustenabilitate și incluziune**, punând accent pe participare, colaborare, echitate și implicarea directă a comunității.

Data: [se va completa]

Ora: [se va completa]

Locul: [se va completa]

Participare: deschisă tuturor locuitorilor interesați

Informații suplimentare: [date contact Primăria Comunei Vidra]

Vă așteptăm cu idei, propuneri și întrebări. Fiecare opinie contează în conturarea unui spațiu care să aparțină întregii comunități.

Împreună putem crea un loc frumos, viu, accesibil și util pentru toți locuitorii Comunei Vidra.

CHESTIONAR DE CONSULTARE PUBLICĂ

Pentru viitorul Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement din Comuna Vidra

Dragă locuitor/locuitoare al/a Comunei Vidra,

Comuna Vidra pregătește realizarea unui nou **Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement**, un spațiu pentru comunitate, deschis tuturor: copii, tineri, adulți, seniori, familii, persoane cu dizabilități, persoane nou-venite în comună, organizații, școli, grupuri locale și inițiative civice.

Ne dorim ca acest centru să fie un loc **frumos, util, accesibil, prietenos cu mediul și deschis tuturor**. De aceea, părerea ta este importantă. Răspunsurile tale ne ajută să înțelegem mai bine ce își dorește comunitatea și cum putem transforma acest spațiu într-un loc viu, folosit și iubit de oameni.

Chestionarul durează aproximativ **5–7 minute**. Răspunsurile sunt confidențiale și vor fi folosite doar pentru fundamentarea proiectului și a activităților viitorului centru.

1. Câteva lucruri despre tine

1.1. În ce categorie de vârstă te încadrezi?

- ☐ sub 14 ani
- ☐ 15–24 ani
- ☐ 25–34 ani
- ☐ 35–49 ani
- ☐ 50–64 ani
- ☐ 65+ ani
- ☐ Prefer să nu răspund

1.2. Care este situația ta principală în prezent?

- ☐ Elev/elevă
- ☐ Student/studentă
- ☐ Angajat/angajată
- ☐ Lucrez pe cont propriu / antreprenor
- ☐ Pensionar/pensionară
- ☐ Casnic/casnică
- ☐ În căutarea unui loc de muncă
- ☐ Altă situație: _____
- ☐ Prefer să nu răspund

1.3. Locuiești în Comuna Vidra?

- ☐ Da

- ☐ Nu, dar vin des în Vidra
- ☐ Nu, dar am familie/prieteni aici
- ☐ Nu, dar mă interesează proiectul

1.4. În ce sat / zonă locuiești sau cu ce zonă te identifice cel mai mult?

- ☐ Vidra
- ☐ Crețești
- ☐ Sintești
- ☐ Altă zonă: _____
- ☐ Prefer să nu răspund

1.5. Cu cine ai folosi cel mai des viitorul centru?

- ☐ Singur/singură
- ☐ Cu familia
- ☐ Cu copiii
- ☐ Cu prietenii
- ☐ Cu colegii
- ☐ Cu un grup / asociație / club
- ☐ Nu știu încă

1.6. Ai vreo nevoie specială de acces sau confort pe care ar trebui să o avem în vedere?

Poți bifa mai multe variante.

- ☐ Acces ușor pentru persoane cu dizabilități
- ☐ Rampe / trasee fără trepte
- ☐ Locuri de odihnă pe trasee
- ☐ Semnalizare clară și ușor de citit
- ☐ Iluminat bun, inclusiv seara
- ☐ Spații sigure pentru copii
- ☐ Spații liniștite pentru seniori
- ☐ Nu am nevoie specială
- ☐ Altceva: _____

2. Despre loc și cum este perceput acum spațiul

2.1. Cât de des folosești în prezent spațiile publice din comuna Vidra pentru relaxare, sport, socializare sau activități culturale?

- ☐ Zilnic
- ☐ De câteva ori pe săptămână
- ☐ De câteva ori pe lună
- ☐ Rar
- ☐ Aproape niciodată

2.2. Ce lipsește cel mai mult în prezent în comuna Vidra?

Alege cel mult 5 variante.

- ☐ Spații culturale
- ☐ Spații pentru copii
- ☐ Spații pentru tineri
- ☐ Spații pentru seniori
- ☐ Spații pentru familii
- ☐ Terenuri / facilități sportive
- ☐ Zone de relaxare în aer liber
- ☐ Activități educaționale și cursuri
- ☐ Ateliere creative
- ☐ Evenimente comunitare
- ☐ Spații pentru întâlniri și consultări publice
- ☐ Spații accesibile pentru persoane cu dizabilități
- ☐ Mai multă verdeață și umbră
- ☐ Iluminat și siguranță pe timp de seară
- ☐ Altceva: _____

2.3. Cum percepi zona în care va fi realizat Complexul Comunitar din satul Crețești?

- ☐ Un loc cu potențial mare pentru comunitate
- ☐ Un loc care are nevoie de amenajare și activare
- ☐ Un loc potrivit pentru sport și agrement
- ☐ Un loc potrivit pentru evenimente și activități culturale
- ☐ Nu cunosc suficient zona
- ☐ Altă opinie: _____

2.4. Ce ți-ai dori să se îmbunătățească în acel spațiu?

- ☐ Să fie mai verde
- ☐ Să fie mai sigur
- ☐ Să fie mai frumos amenajat
- ☐ Să fie accesibil pentru toți
- ☐ Să aibă locuri de stat și socializare
- ☐ Să aibă activități pentru copii și tineri
- ☐ Să aibă activități pentru sport și mișcare
- ☐ Să aibă evenimente culturale
- ☐ Să fie folosit pe tot parcursul anului
- ☐ Altceva: _____

2.5. Ce îți place la spațiile publice existente din Vidra și ai vrea să fie păstrat sau continuat?

Răspuns deschis:

.....

3. Cum îți imaginezi viitorul Complex Comunitar

3.1. Cum ai vrea să fie acest loc?

Alege cel mult 5 cuvinte.

- ☐ Primitor
- ☐ Verde
- ☐ Sigur
- ☐ Modern
- ☐ Cald și prietenos
- ☐ Simplu și ușor de folosit
- ☐ Tradițional / inspirat din identitatea locală
- ☐ Liniștit
- ☐ Activ și plin de viață
- ☐ Potrivit pentru toate vârstele
- ☐ Accesibil pentru toți
- ☐ Creativ
- ☐ Educațional
- ☐ Sportiv
- ☐ Alt cuvânt: _____

3.2. Ce activități ai vrea să se desfășoare în centru?

Alege cel mult 7 variante.

- ☐ Spectacole, concerte, recitaluri
- ☐ Proiecții de film
- ☐ Expoziții
- ☐ Ateliere de pictură, desen, fotografie, handmade
- ☐ Cursuri pentru copii și tineri
- ☐ Cursuri pentru adulți
- ☐ Cursuri digitale pentru seniori
- ☐ Activități pentru familii
- ☐ Activități intergeneraționale
- ☐ Cluburi de lectură / dezbateri
- ☐ Activități STEM / știință / tehnologie
- ☐ Activități sportive pe terenul multifuncțional
- ☐ Activități în aer liber
- ☐ Evenimente despre tradiții și identitate locală
- ☐ Târguri locale / produse locale / meșteșuguri
- ☐ Consultări publice și întâlniri comunitare
- ☐ Ateliere despre mediu, reciclare, grădinărit, economie circulară
- ☐ Altceva: _____

3.3. Ce spații ți se par cele mai importante?

Alege cel mult 5 variante.

- ☐ Sală pentru evenimente

- ☐ Spații pentru cursuri și ateliere
- ☐ Spațiu expozițional
- ☐ Zonă pentru copii
- ☐ Zonă pentru tineri
- ☐ Zonă pentru seniori
- ☐ Teren multifuncțional pentru sport
- ☐ Loc de joacă
- ☐ Foișor / zonă de întâlnire în aer liber
- ☐ Spații verzi și zone de umbră
- ☐ Terasă / spațiu exterior pentru activități sezoniere
- ☐ Alei pietonale și trasee accesibile
- ☐ Parcare și rasteluri pentru biciclete
- ☐ Altceva: _____

3.4. Ce ar face centrul mai frumos și mai plăcut pentru tine?

- ☐ Mai multă vegetație, arbori, flori
- ☐ Materiale naturale sau cu aspect natural
- ☐ Culori calde și prietenoase
- ☐ Iluminat ambiental seara
- ☐ Bănci și locuri de stat confortabile
- ☐ Elemente inspirate din tradițiile și istoria Comunei Vidra
- ☐ Panouri cu povești, fotografii sau hărți ale comunei
- ☐ Artă realizată cu implicarea copiilor și a comunității
- ☐ Spații curate, simple și ușor de întreținut
- ☐ Altceva: _____

3.5. Ce ar face centrul mai sustenabil și mai prietenos cu mediul?

- ☐ Panouri fotovoltaice
- ☐ Iluminat LED eficient
- ☐ Colectare selectivă
- ☐ Mai mulți arbori și zone umbrite
- ☐ Plante rezistente la secetă
- ☐ Irigații eficiente
- ☐ Materiale durabile și ușor de întreținut
- ☐ Reutilizare / reciclare în amenajări
- ☐ Rasteluri pentru biciclete
- ☐ Ateliere despre mediu și consum responsabil
- ☐ Grădină senzorială / grădină comunitară
- ☐ Spații pentru păsări, insecte și biodiversitate
- ☐ Altceva: _____

3.6. Ce ar face centrul mai incluziv, adică mai ușor de folosit de toată lumea?

- ☐ Intrări fără trepte
- ☐ Rampe și trasee accesibile

- ☐ Grupuri sanitare accesibile
- ☐ Semne mari, clare și ușor de înțeles
- ☐ Hărți simple ale spațiului
- ☐ Locuri de odihnă
- ☐ Activități gratuite sau cu tarif redus
- ☐ Program pentru copii, tineri, adulți și seniori
- ☐ Activități pentru persoane vulnerabile
- ☐ Spații liniștite pentru persoane care au nevoie de mai puțin zgomot
- ☐ Personal / voluntari care să ajute participanții
- ☐ Altceva: _____

3.7. Ce elemente din identitatea locală a Comunei Vidra ai vrea să apară în centru?

Poți menționa tradiții, locuri, oameni, povești, fotografii, obiceiuri, meșteșuguri, natură, peisaje, simboluri.

.....

3.8. Ce ai vrea să NU se piardă atunci când spațiul va fi amenajat?

.....

3.9. Ce te-ar face să vii mai des la centru?

- ☐ Activități gratuite
- ☐ Activități pentru copii
- ☐ Activități pentru seniori
- ☐ Evenimente seara sau în weekend
- ☐ Activități sportive
- ☐ Activități culturale regulate
- ☐ Cursuri utile
- ☐ Spațiu sigur și curat
- ☐ Program anunțat din timp
- ☐ Posibilitatea de a propune activități
- ☐ Posibilitatea de a participa ca voluntar
- ☐ Altceva: _____

4. Implicare comunitară și invitație la co-creație

4.1. Ai vrea să participi la o întâlnire publică / serată comunitară despre viitorul centru?

- ☐ Da
- ☐ Poate
- ☐ Nu
- ☐ Aș prefera să primesc informații online

4.2. La ce tip de întâlnire ai participa cu mai mult interes?

- ☐ Serată comunitară cu discuții libere
- ☐ Atelier de idei pentru copii și tineri
- ☐ Atelier pentru părinți și familii
- ☐ Atelier pentru seniori
- ☐ Atelier despre spații verzi și mediu
- ☐ Atelier despre activități culturale și educaționale
- ☐ Atelier despre sport și agrement
- ☐ Tur / vizită pe amplasament
- ☐ Întâlnire online
- ☐ Alt tip de întâlnire: _____

4.3. Cum ai vrea să te implici în viitor?

- ☐ Să primesc informații despre proiect
- ☐ Să particip la consultări publice
- ☐ Să propun activități
- ☐ Să particip ca voluntar/voluntară
- ☐ Să ajut la organizarea unor evenimente
- ☐ Să susțin ateliere / cursuri / activități
- ☐ Să implic școala / organizația / grupul din care fac parte
- ☐ Să particip doar ca beneficiar/participant
- ☐ Nu doresc să mă implic acum
- ☐ Alt mod: _____

4.4. Ai o idee de activitate care ar putea fi organizată în viitorul centru?

.....

4.5. Ce persoane, grupuri, asociații, școli, cluburi sau inițiative locale crezi că ar trebui invitate să participe la dezvoltarea programului centrului?

.....

4.6. Care ar fi cel mai bun mod prin care să primești informații despre proiect și activități?

- ☐ Facebook / social media
- ☐ Site-ul Primăriei
- ☐ Afize în comună
- ☐ WhatsApp / grupuri locale
- ☐ E-mail
- ☐ SMS
- ☐ Școală / grădiniță
- ☐ Anunțuri la biserică / instituții locale
- ☐ Direct de la Primărie
- ☐ Alt mod: _____

5. Date de contact – opțional

Completează doar dacă dorești să fii informat/informată sau invitat/invitată la consultări, ateliere sau activități comunitare.

Nume și prenume:

.....

Telefon:

.....

E-mail:

.....

Sunt de acord să fiu contactat/contactată pentru informații despre proiect și activități de consultare publică:

☐ Da

☐ Nu

Acord privind datele personale:

☐ Am înțeles că datele mele de contact vor fi folosite doar pentru comunicări legate de consultarea publică și activitățile viitorului centru, cu respectarea legislației privind protecția datelor personale.

6. Întrebare finală

Dacă ai putea descrie viitorul Complex Comunitar din Vidra într-o singură propoziție, cum ai vrea să fie?

.....

MODEL LISTA DE PREZENTA

Workshop / intalnire de consultare publica - proiectul „ Complex Comunitar Integrat – Cultură, Sport și Agrement în Comuna Vidra, județul Ilfov”

Comuna VIDRA, județul Ilfov

Data:		Tema consultarii:	Viitorul Complex comunitar integrat si spatiile publice pentru comunitate
Ora:		Facilitator/moderator:	
Locul desfasurarii:		Numar estimat participantii:	
Organizator:	Primaria Comunei VIDRA	Document anexat la:	Proces-verbal / raport de consultare publica

Informare si consimtamant privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR)

Prin completarea si semnarea prezentei liste de prezenta, confirm ca am fost informat(a) ca datele mele cu caracter personal (nume si prenume, localitate/sat, organizatie/institutie - daca este cazul, telefon/e-mail - optional, semnatura si eventual opinia exprimata in cadrul consultarii) sunt prelucrate de Comuna VIDRA exclusiv pentru organizarea, documentarea si raportarea procesului de consultare publica aferent proiectului mentionat. Datele vor fi utilizate pentru evidenta participarii, comunicarii legate de proiect, transmiterea de informatii privind etapele consultarii si arhivarea documentelor procedurii. Datele nu vor fi utilizate in scop comercial si nu vor fi divulgate catre terti, cu exceptia situatiilor prevazute de lege sau a documentelor solicitate de autoritati competente/finantator. Am fost informat(a) ca pot solicita accesul la date, rectificarea, restrictiionarea sau stergerea acestora, in conditiile Regulamentului (UE) 2016/679. Completarea datelor de contact este optionala; semnatura confirma participarea si luarea la cunostinta a prezentei informari.

Nr. crt.	Nume si prenume	Sat/localitate	Institutia/organizatia / calitatea in comunitate	Telefon/e-mail (optional)	Sunt de acord sa fiu contactat(a) pentru activitati/consultarii viitoare (DA/NU)	Am luat cunostinta de informarea GDPR (bifati)	Semnatura
1						☐	
2						☐	
3						☐	
4						☐	
5						☐	
6						☐	
7						☐	

Nr. crt.	Nume si prenume	Sat/localitate	Institutia/organizatia / calitatea in comunitate	Telefon/e-mail (optional)	Sunt de acord sa fiu contactat(a) pentru activitati/consultari viitoare (DA/NU)	Am luat cunostinta de informarea GDPR (bifati)	Semnatura
8						☐	
9						☐	
10						☐	
11						☐	
12						☐	
13						☐	
14						☐	
15						☐	
16						☐	
17						☐	
18						☐	
19						☐	
20						☐	

Nota: Lista se pastreaza de organizator conform regulilor interne de arhivare si legislatiei aplicabile. Datele de contact se completeaza doar daca participantul doreste sa primeasca informatii ulterioare despre proiect si activitatile comunitare.

Reprezentant organizator:

Nume, prenume, semnatura: _____