

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea participării orașului Vălenii de Munte, în calitate de lider,
în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Apelul
PTJ/P5/1.4/1.D/PH, pentru implementarea proiectului:
“Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul
Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”,
a Acordului de Parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A.,
precum și a contribuției financiare proprii**

Având în vedere prevederile legale cuprinse în:

- Ordinul nr.5748/2025 privind aprobarea Schemei de ajutor de stat și de minimis pentru dezvoltarea antreprenoriatului prin finanțarea înființării și dezvoltării parcurilor industriale;
- Ordinul ministrului investițiilor și proiectelor europene nr. 5779/24.11.2025 privind aprobarea Ghidului Solicitantului aferent Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, pentru acțiunea "Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului", componenta "Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale", cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului investițiilor și proiectelor europene nr. 1059 din 01.07.2026 pentru modificarea Ordinului ministrului investițiilor și proiectelor europene nr. 5779/2025 privind aprobarea Ghidului Solicitantului aferent Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, pentru acțiunea "Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului", componenta "Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale";
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129 alin.(2) lit.b) și art.139 alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul (UE) nr.2021/1060 privind dispozițiile comune aplicabile fondurilor structurale și de investiții europene;
- Regulamentul (UE) nr.2021/1056 de instituire a Fondului pentru o tranziție justă;
- Programul Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, aprobat de Comisia Europeană; Apelul PTJ/P5/1.4/1.D/PH - județul Prahova;
- Regulamentul (UE) 2023/2831 privind aplicarea art. 107 și 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene ajutoarelor de minimis;
- H.G. nr.907/2016 privind elaborarea documentațiilor tehnico-economice pentru obiective de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ghidul Solicitantului - Condiții Specifice, Apelul PTJ/P5/1.4/1.D/PH;

Văzând referatul de aprobare al primarului orașului Vălenii de Munte, raportul întocmit de către serviciul buget-finanțe, raportul comisiei pentru activități economico-financiare, comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism și raportul comisiei pentru probleme juridice și de disciplină, muncă și protecție socială;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Vălenii de Munte adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă participarea orașului Vălenii de Munte, în calitate de **Lider de parteneriat**, la depunerea și implementarea proiectului cu titlul “Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte,

județul Prahova”, în cadrul **Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027**, Apelul **PTJ/P5/1.4/1.D/PH** - județul Prahova.

Art.2. Se aprobă **Acordul de Parteneriat** încheiat între: **orașul Vălenii de Munte** - Lider de parteneriat (Partener 1) și **S.C. Prahova Industrial Parc S.A.** - Partener 2, conform **anexei nr.1** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă documentația tehnico-economică – **Studiul de Fezabilitate (S.F.)** și **Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (D.A.L.I.)** – pentru obiectivul de investiții “*Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova*”, precum și indicatorii tehnico-economici aferenți, elaborați cu respectarea prevederilor H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, conform **anexelor nr.2, 3, 4 și 5** ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Valoarea totală a proiectului, inclusiv T.V.A., este de **30.999.972,00 lei**, conform Devizului general de cheltuieli/Bugetului cererii de finanțare, anexă la Acordul de Parteneriat, structurată astfel:

- a) Grant nerambursabil total (finanțare UE + buget național): 15.741.302,97 lei;
 - din care ajutor REGIONAL: 14.213.972,97 lei;
 - din care ajutor MINIMIS (plafon 300.000 EUR, echivalent în lei conform cursului InforEuro valabil la data semnării Acordului de Parteneriat): 1.527.330,00 lei;
- b) Contribuție proprie parteneri (cofinanțare + cheltuieli neeligibile, inclusiv T.V.A. nedeductibilă/neeligibilă): 15.258.669,03 lei.

Art.5. (1) Se aprobă asigurarea contribuției proprii a **orașului Vălenii de Munte** în calitate de Lider de parteneriat, în sumă de **5.177.593,58 lei** (inclusiv T.V.A.), reprezentând cota-parte ce revine Liderului de parteneriat din cofinanțarea totală, conform Acordului de Parteneriat, astfel:

- a) Cofinanțare ajutor REGIONAL (marja de buget conform HG 907/2016): 289.949,49 lei;
- b) Cheltuieli neeligibile:
 - Management proiect, excedent peste plafonul de minimis (300.000 EUR): 863.621,77 lei;
 - Marja de buget, parte neeligibilă (pentru încadrarea activității de bază la minimum 85% din valoarea eligibilă a proiectului, conform art.24 din OMIPE nr.5748/2025): 3.922.863,20 lei;
 - Audit financiar independent: 101.159,12 lei.

(2) Sumele vor fi asigurate din bugetul local al orașului Vălenii de Munte și/sau din alte surse legal constituite, pe întreaga perioadă de implementare a proiectului.

Art.6. **S.C. Prahova Industrial Parc S.A.** va asigura contribuția proprie în calitate de Partener 2, în sumă de **10.081.075,45 lei** (inclusiv T.V.A.), reprezentând cota-parte ce revine Partenerului 2 din cofinanțarea totală, conform Acordului de Parteneriat, din care:

- a) Cofinanțare ajutor REGIONAL (lucrări, echipamente, organizare de șantier, rezervă), fără T.V.A.: 5.801.753,21 lei;
- b) Cofinanțare ajutor MINIMIS: 0,00 lei (servicii tehnice și taxe ISC/CSC integral acoperite din grant, sub plafonul de minimis);
- c) Cheltuieli neeligibile (dotări reclassificate sub prag + T.V.A. nedeductibilă/neeligibilă aferentă achizițiilor proprii, recuperabilă parțial prin Decontul de T.V.A. - D300): 4.279.322,24 lei.

Art.7. Se împuternicește primarul orașului Vălenii de Munte, domnul Florin Constantin, să semneze, în numele și pe seama orașului Vălenii de Munte, toate documentele necesare depunerii și implementării proiectului, inclusiv:

- a) Cererea de finanțare și documentele anexe;
- b) Acordul de Parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A.;
- c) Contractul de finanțare cu Autoritatea de Management și orice acte adiționale la acesta;
- d) Cererile de rambursare și documentele aferente procesului de implementare;

e) Orice alte documente solicitate de AM/OI pe durata implementării și după finalizarea proiectului.

Art.8. Se aprobă asigurarea din bugetul local, sau din alte surse legal constituite, a sumelor necesare cofinanțării și cheltuielilor neeligibile ce revin orașului Vălenii de Munte, pe toată durata de implementare a proiectului, cu respectarea dispozițiilor legale privind finanțele publice locale.

Art.9. Orașul Vălenii de Munte se angajează să asigure **sustenabilitatea investiției** realizate prin proiect pe o perioadă de **5 ani** de la data finalizării implementării, prin menținerea destinației și funcționalității activelor create/achiziționate, conform cerințelor din Ghidul Solicitantului și din Contractul de finanțare.

Art.10. H.C.L. nr.100/10 iulie 2026 se abrogă.

Art.11. Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează primarul prin aparatul de specialitate și S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.

Art.12. Hotărârea se va afișa la sediul primăriei orașului Vălenii de Munte, se va comunica persoanelor interesate și se va publica pe site-ul instituției.

Comunicarea, afișarea și publicarea se vor face de către compartimentul administrație publică, arhivă, registratură și relații cu publicul.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Gâjman Doru



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL: Onoiu Elena-Adina

VĂLENII DE MUNTE, 27 iulie 2026.
NR. 105.



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



Programul
Tranziție Justă

Împreună clădim comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale

Anexa nr. 14 - Acordul de parteneriat



Anexa nr.1 la H.C.L. nr.105/27.07.2026

Anexa nr. 14 – Acordul de parteneriat

Acord de parteneriat

nr. _____/_____

pentru realizarea proiectului „Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri in Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”

Acordul de parteneriat este supus legislației din România și se încheie până cel târziu la depunerea cererii de finanțare și este parte integrantă din aceasta.)

De asemenea, acordul de parteneriat este parte integrantă a contractului de finanțare.

În conformitate cu prevederile art.2 lit.q) din O.U.G. nr.133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul european de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social european Plus, Fondul pentru o tranziție justă, liderul de parteneriat reprezintă un organism public sau privat care inițiază un proiect, solicită finanțare pentru acesta în scopul implementării în asociere cu alte entități și semnează contractul de finanțare.

Conform art.45 din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea de Guvern nr.829 din 27 iunie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul european de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social european Plus, Fondul pentru o tranziție justă, liderul unui parteneriat beneficiar al unui proiect este responsabil cu asigurarea implementării proiectului și a respectării tuturor prevederilor contractului de finanțare încheiat cu autoritatea de management. Aceste prevederi nu exonerează partenerii de obligația implementării proiectului conform prevederilor acordului de parteneriat, a respectării prevederilor contractului de finanțare încheiat de liderul parteneriatului cu autoritatea de management și nici de respectarea prevederilor legale în vigoare. În acest sens, liderul de parteneriat trebuie să aibă în vedere includerea în acordul de parteneriat, după caz, a oricăror prevederi pe care acesta le consideră necesare și care nu contravin, în niciun fel, prevederilor contractului de finanțare, legislației comunitare și naționale incidente

Art. 1. Părțile

1. **Orașul Vălenii de Munte**, cu sediul în Strada Berevoești nr.3A, Vălenii de Munte, 106400, Județul Prahova, codul fiscal 2842870, reprezentat legal prin Primar Constantin Florin, având calitatea de Lider de parteneriat (Partener 1),

Contul de disponibilități (codul IBAN) pentru aplicarea mecanismului decontării cererilor de plată:

.....

Denumirea/adresa unității Trezoreriei Statului:



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



Programul
Tranziție Justă

Investiții pentru viitorul

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale

Anexa nr. 14 - Acordul de parteneriat

Contul de venituri (codul IBAN) în care se virează sumele aferente cererilor de rambursare:.....
Denumirea/adresa unității Trezoreriei Statului :

Contul de venituri (codul IBAN) în care se virează sumele aferente cererilor de prefinanțare:.....
Denumirea/adresa unității Trezoreriei Statului :

2. **SC Prahova Industrial Parc SA**, cu sediul în Str. Berevoești nr.77-79, Vălenii de Munte, Județul Prahova, codul fiscal 14334078, reprezentat legal prin Director Voicilaș Nicolae-Răzvan, având calitatea de Partener (Partener 2),

Contul de disponibilități (codul IBAN): [de completat - cont bancar societate comercială]
Denumirea/adresa băncii: [de completat]

Contul de venituri (IBAN) cereri de rambursare: [de completat]
Denumirea/adresa băncii: [de completat]

Contul de venituri (IBAN) cereri de prefinanțare: [de completat]
Denumirea/adresa băncii: [de completat]

au convenit următoarele:

Art. 2. Obiectul

- (1) Obiectul acestui parteneriat este de a stabili drepturile și obligațiile părților, contribuția financiară proprie a fiecărei părți la bugetul proiectului, precum și responsabilitățile ce le revin în implementarea activităților aferente proiectului: „Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”, care este depus în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, P5, Obiectiv Specific 1.4, apel de proiecte PTJ/P5/1.4/1.D/PH (Cod MySMIS: 364121), precum și pe perioada de durabilitate și de valabilitate a contractului de finanțare.
- (2) Prezentul acord se constituie anexă la cererea de finanțare.

Art. 3. Roluri și responsabilități în implementarea proiectului

- (1) Rolurile și responsabilitățile sunt descrise în tabelul de mai jos și corespund prevederilor din Cererea de finanțare:

Organizația

Roluri și responsabilități



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



Programul
Tranziție Justă

Împreună clădim comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri Industriale

Anexa nr. 14 – Acordul de parteneriat

Lider de parteneriat
(Partener 1)
UAT Orașul Valenii de
Munte

Activitățile asumate de UAT Orașul Valenii de Munte în calitate de Lider de parteneriat:

1. Marja buget 25% conform HG 907/2016, Anexa 7, cap. 7.1 din Devizul General – Valoare: 4.889.361,50 lei (fără TVA)
2. Management proiect – Unitate de Implementare a Proiectului (UIP)/contract Management proiect cu o firma externalizata, coordonare, raportare AM PTJ – Valoare: 1.133.526,42 lei (fără TVA), din care eligibil (în limita plafonului de minimis 300.000 EUR, cumulată cu alte cheltuieli minimis): 507.945,20 lei cu TVA; neeligibil (excedent peste plafonul de minimis): 863.621,77 lei cu TVA
3. Informare și publicitate proiect (panou, plăcuță, materiale) – Costuri indirecte forfetare 7% – Valoare: 10.000,00 lei (fără TVA)
4. Suport juridic-procedural pentru proceduri de achiziție publică – Valoare: 83.602,58 lei (fără TVA)
5. Audit financiar independent al proiectului (auditor CAFR) – Cheltuielă neeligibilă – Valoare: 83.602,58 lei (fără TVA)

Costurile de management proiect care depășesc plafonul de minimis disponibil (după alocarea acestuia cheltuielilor proprii ale S.C. Prahova Industrial Parc S.A., achizițiilor publice și informării/publicității) devin cheltuielă neeligibilă, suportată de UAT Orașul Valenii de Munte.

Partener 2
SC Prahova Industrial
Parc SA

Activitățile asumate de SC Prahova Industrial Parc SA în calitate de Partener:

1. Proiectare (SF/DALI, PT, DE, verficator proiecte) – Valoare: 484.200,00 lei (fără TVA)
[Notă: Autorizația de Construire este emisă pe SC Prahova Industrial Parc SA]
2. Studii de teren (topografice, geotehnice, hidrologice, certificare performanță energetică) – Valoare: 50.000,00 lei (fără TVA)
3. Asistență tehnică din partea proiectantului – Valoare: 110.000,00 lei (fără TVA)
4. Dirigenție de șantier – Valoare: 70.000,00 lei (fără TVA)
5. Coordonare în materie de SSM (HG 300/2006) –



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



**Programul
Tranziție Justă**

Împreună clădim comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale

Anexa nr. 14 - Acordul de parteneriat

Valoare: 8.000,00 lei (fără TVA)
6. Taxe legale (cotă ISC 0,1%+0,5%, cotă CSC 0,5%) –
Valoare: 183.925,68 lei
7. Amenajarea terenului și lucrări pentru protejarea
mediului – Valoare: 248.100,00 lei (fără TVA)
8. Asigurarea utilităților (apă, canalizare, gaz, energie
electrică, drumuri acces) – Valoare: 390.000,00 lei (fără
TVA)
9. Construcții și instalații: Hala 1 (5.000 mp), Hala 2 (2.000
mp), Clădire HUB afaceri – Valoare: 15.837.817,00 lei
(fără TVA)
10. Organizare de șantier (max. 2,5%) – Valoare:
94.600,00 lei (fără TVA)
11. Cheltuieli diverse și neprevăzute (max. 10%) –
Valoare: 896.937,82 lei (fără TVA)
12. Echipamente tehnologice, utilaje, instalații, mobilier,
IT – Valoare: 1.090.600,00 lei (fără TVA)
13. Rezervă implementare – Valoare: 836.025,85 lei (fără
TVA)

(2) Contribuția la co-finanțarea cheltuielilor totale ale proiectului.

Partenerii vor asigura contribuția la cofinanțarea cheltuielilor totale ale proiectului așa cum este precizat în Cererea de finanțare și în prezentul acord.

Organizația	Contribuția (unde este cazul)
Lider de parteneriat (Partener 1) UAT Orașul Valenii de Munte	Valoarea contribuției la total cheltuieli eligibile: 289.949,49 lei reprezentând: - Cofinanțare ajutor REGIONAL 30% (marja buget 25%, 4.889.361,50 lei): 289.949,49 lei (Costurile de management proiect, achizițiile publice și informarea/publicitatea UAT sunt acoperite integral din grant, în limita plafonului de minimis) Valoarea contribuției la cheltuieli neeligibile: 4.887.644,09 lei - Management proiect, excedent peste plafonul de minimis: 863.621,77 lei (cu TVA) - Marja de buget, parte neeligibilă (pentru încadrarea



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



**Programul
Tranziție Justă**
ImprEUnă clădim comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri Industriale

Anexa nr. ~~VX~~ - Acordul de parteneriat

activității de bază la minimum 85% din valoarea eligibilă a proiectului, conform art.24 din OMIPE nr.5748/2025):
3.922.863,20 lei (cu TVA)
- Audit financiar independent: 101.159,12 lei (cu TVA)

TOTAL contribuție UAT Orașul Valenii de Munte:
5.177.593,58 lei
(1.016.989,17 EUR la curs 5.0911 lei/EUR - InforEuro decembrie 2025)
Reprezentând 33,93% din cofinanțarea totală a parteneriatului (15.258.669,03 lei)

Partener 2
SC Prahova Industrial
Parc SA

Valoarea contribuției la total cheltuieli eligibile:
5.801.753,21 lei
reprezentând:
- Cofinanțare ajutor REGIONAL 30% (lucrări construcții, echipamente, organizare șantier, rezervă implementare), fără TVA:
5.801.753,21 lei
- Cofinanțare ajutor MINIMIS: 0,00 lei
(proiectare, studii teren, asistență tehnică, dirigenție, SSM, taxe ISC/CSC - integral acoperite din grant 100%, sub plafonul minimis 300.000 EUR)

Valoarea contribuției la cheltuieli neeligibile: 4.279.322,24 lei
- TVA nedeductibilă/neeligibilă aferentă achizițiilor proprii (include TVA aferentă dotărilor reclasificate sub pragul de mijloc fix), recuperabilă parțial prin Decontul de TVA - D300: 4.279.322,24 lei

TOTAL contribuție SC Prahova Industrial Parc SA:
10.081.075,45 lei
(1.980.136,99 EUR la curs 5.0911 lei/EUR - InforEuro decembrie 2025)
Reprezentând 66,07% din cofinanțarea totală a parteneriatului (15.258.669,03 lei)



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



Programul
Tranziție Justă

Investiții în infrastructură și dezvoltare rurală
pentru o tranziție justă

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale

Anexa nr. 10 - Acordul de parteneriat

(3) Plățile

Responsabilitățile privind derularea fluxurilor financiare se vor realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul European de Dezvoltare Regională, Fondul de Coeziune, Fondul Social European Plus, Fondul pentru Tranziție Justă și ale Hotărârii de Guvern nr. 829 din 27 iunie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 133/2021 alocate României din Fondul european de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social european Plus, Fondul pentru o tranziție justă. În acest sens, sunt incluse în acordul de parteneriat următoarele prevederi:

- a) pentru decontarea cheltuielilor rambursabile fiecare partener va depune la liderul de parteneriat o cerere de rambursare/plată pentru cheltuielile efectuate conform acordului de parteneriat și toate documentele justificative, inclusiv dosarul achizițiilor publice derulate de aceștia;
- b) liderul de parteneriat este responsabil cu depunerea cererilor de prefinanțare/plată/rambursare către autoritatea de management¹, iar autoritatea de management virează, după efectuarea verificărilor necesare, valoarea cheltuielilor nerambursabile în conturile liderului de parteneriat/partenerilor care le-au efectuat, și în concordanță cu valoarea corespunzătoare activității/activităților proprii din proiect, asumate conform prevederilor art. 3, alin. (1) și (2) din acordul de parteneriat. Cererea de plată care conține documentele acceptate la plată corespunzător prevederilor OUG 133/2021, atât în nume propriu, cât și în numele partenerilor.
- c) liderul de parteneriat și partenerii își cuprind în bugetul propriu sumele pentru creditele de angajament și creditele bugetare în limita sumei necesare finanțării valorii corespunzătoare activității/activităților proprii din proiect, asumate conform prevederilor acordului de parteneriat, anexă la cererea de finanțare²
- d) sumele primite de beneficiar/lider de parteneriat/parteneri în baza cererilor de plată nu pot fi utilizate pentru o altă destinație decât cea pentru care au fost acordate.

Art. 4. Perioada de valabilitate a acordului de parteneriat

Perioada de valabilitate a acordului începe la data semnării prezentului Acord și încetează la data la care Contractul de Finanțare aferent proiectului își încetează valabilitatea. Prolungirea perioadei de

¹A se vedea art. 22 alin. (3) și art. 25 alin. (6) din OUG 133/2021 și art 47) din N.G 829/2022;

² A se vedea Art. 99 alin (1) din OUG nr. 133/2021;



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



Programul
Tranziție Justă

Investiții în infrastructura și serviciile pentru comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri, Parcuri Industriale

Anexa nr. 14 - Acordul de parteneriat

valabilitate a contractului de finanțare conduce automat la extinderea Perioadei de valabilitate a prezentului acord.

Art. 5. Drepturile și obligațiile liderului de parteneriat (Partenerul 1)

- (1) Liderul de parteneriat are dreptul să solicite celorlalți parteneri furnizarea oricăror informații și documente legate de proiect, în scopul elaborării rapoartelor de progres, a cererilor de prefinanțare/rambursare/plată, sau a verificării respectării normelor în vigoare privind atribuirea contractelor de achiziție.
- (2) Liderul de parteneriat va semna Cererea de finanțare, declarațiile date în nume propriu și Contractul de finanțare.
- (3) Liderul de parteneriat este responsabil cu asigurarea implementării proiectului și a respectării tuturor prevederilor contractului încheiat cu autoritatea de management, precum și cu respectarea prevederilor normelor metodologice aferente OUG nr. 133/2021. Această prevedere nu exonerează partenerii de obligația implementării proiectului conform prevederilor prezentului acord, a respectării prevederilor contractului de finanțare și a legislație aplicabile.
- (4) Liderul de parteneriat va consulta partenerii cu regularitate, îi va informa despre progresul în implementarea proiectului și le va furniza copii ale rapoartelor de progres și financiare.
- (5) Propunerile pentru modificări importante ale proiectului (e.g. activități, parteneri etc.), trebuie să fie convenite cu partenerii înaintea transmiterii spre aprobare către Autoritatea de management pentru PTJ.
- (6) Prefinanțarea³ poate fi solicitată proporțional cu sumele aferente activităților fiecărui partener din valoarea totală eligibilă a contractului de finanțare.
- (7) Liderul de parteneriat care a depus cererea de prefinanțare are obligația depunerii unei/unor cereri de rambursare care să cuprindă cheltuielile efectuate din tranșa de prefinanțare acordată, în cuantum cumulativ de minimum 50% din valoarea acesteia, în termen de maximum 90 de zile calendaristice de la data la care autoritatea de management a virat tranșa de prefinanțare, fără a depăși durata contractului de finanțare.
- (8) În cazul în care cererea de prefinanțare a inclus sume aferente activităților unuia sau mai multor parteneri, liderul de parteneriat poate solicita acordarea unei noi tranșe de prefinanțare care să cuprindă sume destinate exclusiv realizării activităților liderului de parteneriat/partenerului/partenerilor dacă au fost deja depuse una sau mai multe cereri de rambursare prin care fiecare justifică minimum 50% din tranșa anterioară proprie de prefinanțare acordată.
- (9) Liderul de parteneriat are obligația împreună cu partenerii de a restitui integral/partial, după caz, a prefinanțării acordate, în cazul în care nu justifică prin cereri de rambursare utilizarea prefinanțării.

³ În aplicarea dispozițiilor art. 18 alin. (1) din OUG 133/2021, cu modificările și completările ulterioare, liderii de parteneriat din categoria beneficiarilor prevăzuți la art. 7 alin. (1) - (5) și (15) din actul normativ menționat solicită acordarea de prefinanțare doar în numele partenerilor lor, cu condiția ca acești parteneri să nu se încadreze în prevederile art. 7 alin. (1) - (5), (8), (10) și (15) din același act normativ.



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



**Programul
Tranziție Justă**
Împreună clădim comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale

Anexa nr. 14 - Acordul de parteneriat

- (10) Liderul de parteneriat este responsabil cu transmiterea către autoritatea de management a cererilor de rambursare/plată, împreună cu documentele justificative, rapoartele de progres etc., conform prevederilor contractuale și procedurale.
- (11) Liderul de parteneriat are obligația îndosarierii și păstrării tuturor documentelor proiectului în original precum și copii ale documentelor partenerilor, inclusiv documentele contabile, privind activitățile și cheltuielile eligibile în vederea asigurării unei piste de audit adecvate, în conformitate cu legislația comunitară și națională. Toate documentele vor fi păstrate până la închiderea oficială a Programului sau până la expirarea perioadei de durabilitate a proiectului, oricare intervine ultima.
- (12) În cazul în care autoritățile cu competențe în gestionarea fondurilor europene constată neîndeplinirea sau îndeplinirea parțială a indicatorilor de rezultat/obiectivelor proiectului, în conformitate cu prevederile art. 6 din OUG nr. 66/2011, în funcție de gradul de realizare a indicatorilor de rezultat/obiectivelor aferenți activităților proprii, liderul de parteneriat și partenerul răspund proporțional sau în solidar pentru reducerile aplicate din sumele solicitate la rambursare/plată.
- (13) În cazul unui prejudiciu, liderul de parteneriat răspunde solidar cu partenerul din vina căruia a fost cauzat prejudiciul.
- (14) În cazul rezilierii/revocării contractului/ordinului de finanțare, liderul de parteneriat și partenerul răspund în solidar pentru restituirea sumelor acordate pentru proiect.
- (15) Liderul de parteneriat este responsabil pentru neregulile identificate în cadrul proiectului aferente cheltuielilor proprii conform notificărilor și titlurilor de creanță emise pe numele său de către Autoritatea de management⁴.

Art. 6. Drepturile și obligațiile partenerilor

- (1) Cheltuielile angajate de Parteneri sunt eligibile în același fel ca și cheltuielile angajate de către liderul de parteneriat corespunzător activității/activităților proprii din proiect. Partenerii au dreptul, prin transfer de către AM, la fondurile obținute din procesul de rambursare/plată pentru cheltuielile angajate de către aceștia, care au fost certificate ca eligibile.
- (2) Pentru situația în care se solicită prefinanțare, proporțional cu sumele aferente activităților fiecărui partener din valoarea totală eligibilă a contractului de finanțare garanția prevăzută de legislația în vigoare pentru acordarea prefinanțării este depusă de fiecare partener în proiect, pentru tranșa de prefinanțare solicitată de acesta.
- (3) Partenerii au dreptul să fie consultați cu regularitate de către liderul de parteneriat, să fie informați despre progresul în implementarea proiectului și să li se furnizeze, de către liderul de parteneriat copii ale rapoartelor de progres și ale cererilor de rambursare/plată/prefinanțare.
- (4) Partenerii au dreptul să fie consultați de către liderul de parteneriat în privința propunerilor pentru modificări importante ale proiectului (e.g. activități, parteneri etc.), înaintea solicitării aprobării de către AM PTJ.
- (5) Partenerii au obligația de a respecta prevederile legislației naționale și comunitare în vigoare în domeniul achizițiilor publice, eligibilității cheltuielilor, egalității de șanse, dezvoltării durabile,

⁴ A se vedea art. 35 din OUG 133/2021;



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



Programul
Tranziție Justă

Investiții în infrastructură și creșterea competitivității

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Rărcuri Industriale

Anexa nr. 16 - Acordul de parteneriat

- prevenirii și combaterii discriminării, drepturilor fundamentale ale omului, GDPR, informării și publicității în implementarea activităților proprii.
- (6) Partenerii sunt obligați să pună la dispoziția liderului de parteneriat documentațiile de atribuire elaborate în cadrul procedurii de atribuire a contractelor de achiziție publică, spre verificare.
 - (7) Partenerii sunt obligați să transmită în format scan/în alt format solicitat de AMPTJ documentațiile complete de atribuire elaborate în cadrul procedurii de atribuire a contractelor de achiziție publică, în scopul elaborării cererilor de rambursare.
 - (8) Partenerii sunt obligați să transmită în format scan/în alt format solicitat de AMPTJ documentele justificative aferente cheltuielilor efectuate, în scopul elaborării cererilor de rambursare/plată.
 - (9) Partenerii sunt obligați să pună la dispoziția AMPTJ, sau oricărui alt organism național sau european, abilitat de lege, documentele și/sau informațiile necesare pentru verificarea modului de utilizare a finanțării nerambursabile, la cerere și în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare, și să asigure condițiile pentru efectuarea verificărilor la fața locului.
 - (10) În vederea efectuării verificărilor prevăzute la alin. anterior, Partenerii au obligația să acorde dreptul de acces la locurile și spațiile unde se implementează Proiectul, inclusiv acces la sistemele informatice care au legătură directă cu proiectul, și să pună la dispoziție documentele solicitate privind gestiunea tehnică și financiară a Proiectului, atât pe suport hârtie, cât și în format electronic. Documentele trebuie să fie ușor accesibile și arhivate astfel încât, să permită verificarea lor.
 - (11) Partenerii sunt obligați să furnizeze liderului de parteneriat orice informații sau documente privind implementarea proiectului, în scopul elaborării rapoartelor de progres.
 - (12) În cazul în care autoritățile cu competențe în gestionarea fondurilor europene constată neîndeplinirea sau îndeplinirea parțială a indicatorilor de rezultat/obiectivelor proiectului, în conformitate cu prevederile art. 6 din OUG nr. 66/2011, în funcție de gradul de realizare a indicatorilor de rezultat/obiectivelor aferenți activităților proprii, Partenerii răspund proporțional sau în solidar pentru reducerile aplicate din sumele solicitate la rambursare/plată.
 - (13) Partenerii au obligația de a restitui AM PTJ orice sumă ce constituie plată nedatorată/sume necuvenite plătite în cadrul prezentului contract de finanțare, în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii notificării.
 - (14) Partenerii sunt obligați să țină o evidență contabilă distinctă a Proiectului, utilizând conturi analitice dedicate pentru reflectarea tuturor operațiunilor referitoare la implementarea Proiectului, în conformitate cu dispozițiile legale.
 - (15) Partenerii sunt obligați să pună la dispoziția auditorului financiar independent și autorizat în condițiile legii toate documentele și/sau informațiile solicitate și să asigure toate condițiile pentru verificarea cheltuielilor de către acesta.
 - (16) Partenerii sunt obligați să păstreze toate documentele originale, inclusiv documentele contabile, privind activitățile și cheltuielile eligibile în vederea asigurării unei piste de audit adecvate, în



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



**Programul
Tranziție Justă**
Împreună clădim comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parturi industriale

Anexa nr. 14 - Acordul de parteneriat

- conformitate cu regulamentele comunitare și naționale. Toate documentele vor fi păstrate cel puțin 5 (cinci) ani după expirarea perioadei de valabilitate a contractului de finanțare.
- (17) În cazul unui prejudiciu, Partenerii răspund solidar cu liderul de proiect.
 - (18) Pentru neregulile identificate în cadrul proiectului, notificările și titlurile de creanță se emit pe numele liderului de parteneriat/partenerului din a cărui acțiune sau inacțiune a rezultat o abatere de la legalitate, conformitate și regularitate în raport cu dispozițiile naționale și/sau europene.
 - (19) Partenerii pe numele cărora a fost emis titlul de creanță au obligația restituirii sumelor cuprinse în acestea și asigurarea din resurse proprii a contravalorii acestora.
 - (20) În cazul rezilierii/revocării contractului/ordinului de finanțare, liderul de parteneriat și partenerii răspund în solidar pentru restituirea sumelor acordate pentru proiect.
 - (21) Partenerii au obligația de a respecta termenului de restituire, menționat în decizia de reziliere, a sumelor solicitate de AM PTJ.

Art.7. Achiziții

Achizițiile în cadrul proiectului vor fi făcute de membrii parteneriatului, cu respectarea legislației în vigoare, a condițiilor din contractul de finanțare și a instrucțiunilor emise de AM PTJ și/sau alte organisme abilitate.

Art.8. Nereguli

Pentru neregulile constatate în cadrul proiectului aferent prezentului acord de parteneriat, titlurile de creanță se emit potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 66/2011 privind prevenirea, constatarea și sancționarea neregulilor apărute în obținerea și utilizarea fondurilor europene și/sau a fondurilor publice naționale aferente acestora, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 142/2012, cu modificările și completările ulterioare, pe numele liderului de parteneriat și/sau al partenerului din a cărui acțiune sau inacțiune a rezultat o abatere de la legalitate, conformitate și regularitate în raport cu dispozițiile naționale și/sau europene.

Art.9. Proprietatea

- (1) Părțile au obligația să mențină proprietatea bunurile achiziționate și natura activității pentru care s-a acordat finanțare, pe o perioadă de cel puțin 5 ani de la data efectuării plății finale și să asigure întreținerea, operarea, mentenanța echipamentelor în această perioadă.
- (2) Înainte de finalizarea implementării proiectului, părțile/partenerii vor conveni asupra modului de întreținere, operare și mentenanță a echipamentelor. Copii ale titlurilor de transfer vor fi atașate raportului final. Părțile au obligația de a asigura funcționarea tuturor bunurilor, echipamentelor ce au făcut obiectul finanțării nerambursabile, la locul de desfășurare a proiectului și exclusiv în scopul pentru care au fost realizate. Părțile au obligația să folosească conform scopului destinat și să nu vândă sau să înstrăineze, sub orice formă obiectele / bunurile, fie ele mobile sau imobile finanțate prin PTJ 2021-2027, pe o perioadă



Cofinanțat de
Uniunea Europeană



Programul
Tranziție Justă

Împreună creștem comunitățile viitorului

2.1.1. Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta: Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale

Anexa nr. 14 - Acordul de parteneriat

de 5 ani de la de la efectuarea plății finale. De asemenea, părțile au obligația respectării prevederilor contractului de finanțare cu privire la ipotecarea bunurilor în scopul realizării proiectului.

Art.10. Confidențialitate

Părțile semnatare ale prezentului acord convin să păstreze în strictă confidențialitate informațiile primite în cadrul și pe parcursul implementării proiectului și sunt de acord să prevină orice utilizare sau divulgare neautorizată a unor astfel de informații. Părțile înțeleg să utilizeze informațiile confidențiale doar în scopul de a-și îndeplini obligațiile din prezentul Acord de Parteneriat.

Art.11. Legea aplicabilă

- (1) Prezentului Acord i se va aplica și va fi interpretat în conformitate cu legea română.
- (2) Pe durata prezentului Acord, părțile vor avea dreptul să convină în scris asupra modificării anumitor clauze, prin act adițional. Orice modificare a prezentului acord va fi valabilă numai atunci când este convenită de toate părțile.

Art.12. Dispoziții finale

- (1) Toate posibilele dispute rezultate din prezentul acord sau în legătură cu el, pe care părțile nu le pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi soluționate de instanțele competente.
- (2) Acordul de parteneriat este supus legislației din România și este parte integrantă a contractului de finanțare.

Întocmit în 4 (patru) exemplare originale, în limba română, câte 2 (două) pentru fiecare parte.

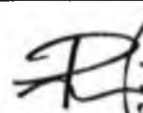
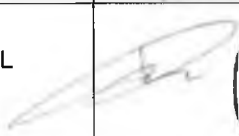
Semnături

Lider de parteneriat (Partener 1) UAT Orașul Vălenii de Munte	Primar, Constantin Florin	Semnătura	Data și locul semnării
Partener 2 SC Prahova Industrial Parc SA	Director, Voicilaș Nicolae-Răzvan	Semnătura	Data și locul semnării

Întocmit,
Moraru Maria-Ancuța

PAGINĂ DE SEMNĂTURI

Documentația este însoțită și asumată de elaboratorii și verificatorii de specialitate, potrivit atribuțiilor și atribuțiilor profesionale.

Specialitatea / funcția	Nume și prenume	Semnătură
Șef proiect / director de proiect	LHP ARHITECTURA SRL Urb. Lucian Horatiu Paltanea	 
Arhitectură	LHP ARHITECTURA SRL Urb. Lucian Horatiu Paltanea Arh. Tudor Janta Arh. Stag. Sabina Stanicel	 
Rezistență	LHP ARHITECTURA SRL Ing. Razvan Bularca	 
Instalații termice și ventilare	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Instalații electrice și fotovoltaice	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Instalații sanitare	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Devize	SC LHP ARHITECTURA SRL Urb Lucian Horatiu paltanea	 

Nr. contract: _____ 1789 _____ din _____ 29.05.2026 _____

STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUIRE HALĂ 1

Element	Date
Beneficiar	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.
Amplasament	Str. Berevoiești nr. 77–79, Vălenii de Munte, jld. Prahova
Certificat de urbanism	C.U. nr. 40 din 03.03.2026
Faza de proiectare	S.F. – Studiu de fezabilitate
Proiectant general	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.
Data	IULIE 2026

Document elaborat conform conținutului-cadru din Anexa nr. 4 la H.G. nr. 907/2016. Datele și dimensionările sunt corespunzătoare fazei S.F. și se verifică/definitivează la fazele P.T./D.E.

CUPRINS

1. Informații generale privind obiectivul de investiții
 2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții
 3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții
 4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)
 5. Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)
 6. Urbanism, acorduri și avize conforme
 7. Implementarea investiției
 8. Concluzii și recomandări
- B. Piese desenate
- Anexa 1 – Centralizator suprafețe
- Anexa 2 – Gruparea dotărilor în ansambluri funcționale
- Anexa 3 – Echipamente grupate funcțional și repartizare bugetară



A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE HALĂ 1

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu se aplică.

1.4. Beneficiarul investiției

S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A., cu sediul în str. Berevoiești nr. 77–79, Vălenii de Munte, județul Prahova.

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

L.H.P. ARHITECTURA S.R.L., în calitate de proiectant general.

2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

Nu a fost elaborat în prealabil un studiu de prefezabilitate. Necesitatea, oportunitatea și scenariile tehnico-economice sunt fundamentate direct prin prezentul studiu de fezabilitate.

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

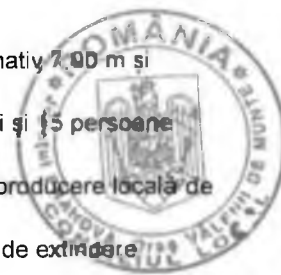
Parcul Industrial Prahova din Vălenii de Munte reprezintă o platformă economică existentă și funcțională, destinată activităților de producție, depozitare și servicii industriale, cu infrastructură rutieră, tehnico-edilitară și administrativă deja organizată. Presiunea investitorilor existenți și potențiali pentru extinderea capacităților parcului justifică realizarea unei hale industriale noi, flexibile, eficiente energetic și adaptabile unor procese tehnologice diferite.

Investiția valorifică infrastructura existentă a parcului industrial, ceea ce constituie o oportunitate economică și urbanistică: reduce necesarul de infrastructură primară nouă, scurtează durata de implementare, limitează ocuparea unor terenuri neindustrializate și permite gestionarea unitară a acceselor, utilităților, securității, deșeurilor și relației cu vecinătățile.

Proiectul se înscrie în obiectivele generale privind dezvoltarea infrastructurii de afaceri, creșterea competitivității economice locale, eficiența energetică, utilizarea surselor regenerabile și tranziția către activități economice cu emisii reduse. Cadrul de reglementare aplicabil include, fără a se limita la, H.G. nr. 907/2016, Legea nr. 50/1991, Legea nr. 10/1995, Legea nr. 372/2005, Legea nr. 292/2018 și reglementările tehnice în vigoare.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

- zona de studiu este amplasată în intravilanul orașului Vălenii de Munte, în incinta Parcului Industrial Prahova, pe imobilul cu nr. cadastral 26203;
- terenul are categoria de folosință curți-construcții și este reglementat pentru funcțiuni industriale;
- zona rezervată investiției nu dispune în prezent de spațiul construit necesar activității productive propuse;
- este necesară separarea coerentă a fluxurilor de personal, materiale, autovehicule și intervenție;



- este necesară o hală cu deschidere de aproximativ 18,00 m, înălțime liberă de aproximativ 7,00 m și posibilitatea instalării unui pod rulant de 5 t;
- este necesară asigurarea spațiilor sociale, administrative și tehnice pentru 40 muncitori și 15 persoane TESA/tehnice într-un schimb;
- este necesară o anvelopă performantă, iluminare naturală difuză, instalații eficiente și producere locală de energie electrică din surse regenerabile;
- bugetul disponibil impune etapizarea echipamentelor HVAC, fără afectarea posibilității de extindere ulterioară.

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

Cererea este asociată necesității de spații industriale moderne, pregătite pentru instalarea rapidă a unor activități de producție semi-automatizată și pentru extinderea operatorilor economici. Hala 1 oferă o zonă de lucru de 4.492,903 m², suficientă pentru linii de producție, manipulare, trasee logistice și funcționarea podului rulant.

Pe termen mediu și lung, extinderea parcului industrial este de natură să susțină atragerea de noi investiții, dezvoltarea rezidenților existenți și crearea de locuri de muncă. Flexibilitatea halei și soluțiile etapizate reduc riscul de supradimensionare inițială, permițând adaptarea instalațiilor la profilul concret al viitorului utilizator.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

- realizarea unei hale industriale P+E parțial/subpantă, cu suprafață utilă totală de 5.033,783 m²;
- realizarea zonei de producție de 4.492,903 m² și a spațiilor anexe de 540,88 m²;
- asigurarea condițiilor pentru 40 muncitori și 15 persoane TESA/tehnice într-un schimb;
- realizarea unei structuri robuste, compatibile cu pod rulant de 5 t și deschidere de aproximativ 18 m;
- realizarea unei anvelope termoizolante performante și a luminatoarelor liniare supraînălțate orientate spre nord;
- integrarea a 100 panouri fotovoltaice, fără stocare în etapa de bază;
- implementarea etapizată a sistemului de pompe de căldură și a distribuției termice, cu posibilitate de extindere;
- asigurarea accesibilității, securității la incendiu, igienei, sănătății și siguranței în exploatare.

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții

Pentru fiecare scenariu/opțiune tehnico-economic(ă) se prezintă elementele solicitate de conținutul-cadru.

3.1. Particularități ale amplasamentului

a) descrierea amplasamentului

Amplasamentul se află în intravilanul orașului Vălenii de Munte, în incinta Parcului Industrial Prahova, str. Berevoiești nr. 77–79, pe imobilul identificat cadastral cu nr. 26203 și înscris în C.F. nr. 26203. Suprafața totală a proprietății este de 129.817 m², iar zona de studiu aferentă Halei 1 este de 10.000 m². Conform planului de situație, suprafața construită este de 4.963,432 m², suprafața desfășurată de 5.265,062 m², sunt prevăzute 55 locuri de parcare, 2.437,23 m² zone verzi și 1.932,458 m² alei/platforme.

Regimul juridic, servitutile și eventualele condiționări sunt cele înscrise în certificatul de urbanism și în extrasul de carte funciară. Nu sunt prevăzute exproprieri.

b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Accesul se realizează din strada Berevoiești și prin circulațiile interioare ale parcului industrial. Sunt prevăzute accese tehnologice pentru aprovizionare, accese pietonale, circulații pentru intervenție și parcaje. Vecinătățile au caracter preponderent industrial.



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

Orientarea clădirii este determinată de trama incintei și de fluxurile tehnologice. Luminatoarele liniare supraînălțate sunt orientate spre nord pentru asigurarea iluminării naturale difuze și limitarea supraîncălzirii.

d) surse de poluare existente în zonă

Amplasamentul se află într-o zonă industrială. Sursele existente pot fi reprezentate de traficul industrial, activitățile de producție din vecinătate, zgomot și emisii specifice. Proiectul nu introduce, prin funcțiunea generală de hală, surse majore de poluare; eventualele emisii tehnologice se vor evalua separat după stabilirea procesului productiv.

e) date climatice și particularități de relief

Clima amplasamentului este temperat-continentală, cu caracter de tranziție între influențele oceanice și cele continentale. În zona depresionară a orașului Vălenii de Munte, condițiile sunt relativ mai răcoroase și mai umede decât în zonele joase din sudul județului. Studiul geotehnic indică precipitații atmosferice medii de aproximativ 600-700 mm/an și o temperatură maximă absolută de circa 30°C, înregistrată în luna august. Direcțiile predominante ale vântului la nivelul solului sunt canalizate de relief, în principal pe direcția văii Teleajenului și a văii Parasca. Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural, conform STAS 6054-85, este de 0,80-0,90 m și condiționează cota minimă de fundare și protecția rețelelor exterioare. Valoarea temperaturii medii multianuale nu este precizată numeric în studiul geotehnic și nu se anticipează în prezenta documentație. La faza P.T./D.E. se vor utiliza valorile normative actualizate pentru temperatura exterioară de calcul, încărcarea din zăpadă, presiunea și suucțiunea vântului, intensitatea precipitațiilor de calcul și ciclurile de îngheț-dezgheț. Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile, fapt favorabil sistematizării, circulațiilor și evacuării controlate a apelor pluviale.

f) existența unor rețele/interferențe/terenuri speciale

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare: se verifică la faza P.T.; eventualele protejări se execută conform avizelor operatorilor;
- interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice: nu se aplică, conform datelor disponibile la faza S.F.;
- terenuri aparținând instituțiilor din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională: nu se aplică.

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament

(i) date privind zonarea seismică

Conform studiului geotehnic elaborat în iulie 2026, amplasamentul se încadrează în zona de macroseismicitate I = 9° pe scara MSK. Pentru proiectare se indică valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,40$ g, pentru IMR = 225 ani, și perioada de control (colț) $T_c = 1,6$ s. Proiectarea structurii, fundațiilor, căii podului rulant, elementelor nestructurale și echipamentelor se va realiza conform reglementărilor seismice în vigoare, cu verificarea explicită a efectelor acțiunii seismice asupra ansamblului.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, presiunii convenționale și nivelului apei freatice

Investigațiile au evidențiat la suprafață umpluturi eterogene cu grosimi de aproximativ 0,50-0,90 m, sub care se dezvoltă un strat de argilă prăfoasă cafenie, consistentă spre vârtoasă, considerat teren bun de fundare. Fundarea se poate realiza în acest strat, începând de la adâncimea de circa 0,90 m față de cota terenului, cu respectarea adâncimii de îngheț de 0,80-0,90 m. Valoarea de bază a presiunii convenționale este de 300 kPa pentru B = 1,00 m și D = 2,00 m, iar pentru Df = 0,90 m se indică $p_{conv} = 215$ kPa. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate până la 6,00 m; în condițiile investigate nu sunt necesare epuizmente permanente.

(iii) date geologice generale

Amplasamentul este situat în zona mediană a Subcarpaților Curburii - Subcarpații Teleajenului, în cadrul Depresiunii Vălenii de Munte. Succesiunea geologică regională este alcătuită din depozite fine proluviale și depozite grosiere aluvionare, peste roca de bază reprezentată predominant de șisturi marnoase și argiloase cu



intercalații de gresii. Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și fără indicii de instabilitate geomorfologică.

(iv) date geotehnice obținute din investigații

Studiul geotehnic a fost fundamentat pe 5 foraje geotehnice FG1-FG5, executate în iunie 2020 până la adâncimea de 6,00 m, și pe analize de laborator. Stratul portant este argila prăfoasă/argila cafenie, consistentă spre vârtosă, cu umidități naturale de 18,48-21,02%, indice de plasticitate $I_p = 29,70-32,33\%$, indice de consistență $I_c = 0,93-0,97$, umflare liberă $UL = 70-72\%$, greutate volumică aparentă de aproximativ 18,12-18,32 kN/m³ și modul de deformare liniară orientativ $E = 14.000-17.000$ kPa. Caracteristicile orientative de rezistență sunt $\varphi = 21-23^\circ$ și $c = 25-40$ kPa. Valorile finale de calcul se stabilesc în funcție de geometria fundațiilor și încărcările efective.

(v) încadrarea în zone de risc

Lucrarea este încadrată în categoria geotehnică 2, cu punctaj total 10 și risc geotehnic moderat. Condițiile de teren sunt apreciate ca bune, apa subterană nu impune epuizmente, vecinătățile nu generează riscuri geotehnice semnificative, iar amplasamentul nu prezintă indicii favorabile declanșării unor alunecări de teren sau altor fenomene fizico-geologice de amploare. Riscul seismic rămâne relevant prin valoarea $a_g = 0,40$ g.

(vi) caracteristici hidrologice

Pânza freatică nu a fost interceptată în forajele geotehnice executate până la adâncimea de 6,00 m. Regimul pluviometric regional, de aproximativ 600-700 mm/an, impune totuși tratarea atentă a apelor meteorice, deoarece argilele prăfoase au permeabilitate redusă, iar acumularea apei în vecinătatea fundațiilor poate diminua calitățile geotehnice ale terenului și poate favoriza tasări diferențiate, igrasie și degradarea elementelor în contact cu solul. Se impun sistematizarea verticală cu pante pozitive dinspre clădire, trotuare de gardă, jgheaburi și burlane dimensionate, rigole, guri de scurgere și racordarea controlată la rețeaua pluvială a incintei. Debitele de calcul se vor stabili la P.T. în funcție de intensitățile pluviometrice normative și de suprafața mare a acoperișului. Elementele îngropate vor fi hidroizolate, iar săpăturile nu vor fi menținute deschise în perioade ploioase, de îngheț sau de dezgheț.

Recomandări de execuție: săpăturile cu pereți verticali nesprîjiți se admit numai până la aproximativ 1,25 m, în condițiile prevăzute de normativ; ultimii 10-20 cm deasupra cotei de fundare se vor excava imediat înainte de avizarea terenului și turnarea betonului de egalizare.

La terminarea săpăturilor, proiectantul geotehnician va fi convocat pentru avizarea terenului de fundare. Orice umpluturi necontrolate, lentile moi, infiltrații locale sau neomogenități vor fi tratate numai pe baza unei soluții însoțite de proiectantul geotehnician și proiectantul de rezistență.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic

Scenariul 1 – structură metalică integrală

Scenariul presupune fundații din beton armat, adaptate terenului bun de fundare identificat la minimum 0,90 m, și o suprastructură integral metalică: stâlpi, grinzi sau ferme cu deschiderea principală de aproximativ 18,00 m, pane, contravântuiri și grinzi metalice pentru calea podului rulant. Învelitoarea este din panouri sandwich termoizolante, cu luminatoare liniare supraînălțate orientate spre nord, iar închiderile verticale sunt din zidărie cu termosistem și placări din panouri de fibrociment. Soluția impune coordonarea atentă a deformabilității cadrului metalic cu zidăriile, rosturile și traseul podului rulant.

Avantajele principale sunt prefabricarea avansată, masa proprie redusă și viteza ridicată de montaj. Pentru obiectivul analizat, dezavantajele sunt însă semnificative: consum ridicat de oțel pentru limitarea deplasărilor și vibrațiilor, protecție anticorozivă și la foc, detalii mai costisitoare la consolele și calea podului rulant, sensibilitate la impact și întreținere periodică mai exigentă. În zona seismică $a_g = 0,40$ g, echipamentele și închiderile trebuie compatibilizate cu deformările structurii. Scenariul necesită rezerve de dimensionare și costuri suplimentare.

Scenariul 2 – structură mixtă beton armat–metal

Scenariul presupune fundații izolate și grinzi de echilibrare din beton armat, fondate în argila prăfoasă consistentă spre vârtosă, sub stratul de umpluturi eterogene, cu cota de fundare stabilită prin proiectul de rezistență și avizată în șantier de geotehnician. Stâlpii sunt prefabricați sau monoliți din beton armat, iar



acoperișul este realizat din grinzi/ferme metalice de aproximativ 18,00 m, pane și contravântuiri. Consolele și grinzele căii de rulare pentru podul rulant de 5 t sunt integrate în concepția structurală.

Închiderile verticale sunt din zidărie cu termosistem și placări din panouri de fibrociment, iar învelitoarea din panouri sandwich include luminatoare liniare supraînălțate orientate spre nord. Stâlpii din beton armat oferă robustețe la impact, comportare mai bună la foc, rigiditate laterală și deformabilitate redusă, având o importanță pentru podul rulant și închiderile grele. Structura metalică a acoperișului păstrează eficiența la deschiderea mare. Soluția permite controlul clar al rosturilor, tasărilor diferențiate și interfețelor dintre structură, pardoseală și instalații.

Organizarea funcțională include zona de producție, vestiare, dușuri, grupuri sanitare, recepție, spații de masă/recreere, birouri administrative, CTC, sală de ședințe, server-archivă și circulații. Dotările sunt prevăzute în soluție economică, fără eliminarea articolelor funcționale.

Echiparea HVAC se realizează etapizat. Etapa I cuprinde o pompă de căldură modulară de aproximativ 60–80 kW, aeroterme zonale, ventilatoare de destratificare, încălzirea completă a spațiilor administrative/sociale și temperarea selectivă a zonei de producție. Rețelele și spațiul tehnic se pregătesc pentru extindere ulterioară. Sistemul fotovoltaic include 100 panouri, fără baterii.

3.3. Costurile estimative ale investiției

Costurile sunt stabilite pe baza devizului general și a estimărilor bugetare aferente echipamentelor și dotărilor. Devizul general al obiectivului complex are valoarea totală de 26.500.299,43 lei fără TVA și 30.999.972,00 lei cu TVA, din care C+M 16.720.517,00 lei fără TVA. Aceste valori corespund scenariului recomandat și rămân baza indicatorilor maximali ai investiției.

Pentru Hala 1, scenariul recomandat - structură mixtă beton armat-metal - păstrează valoarea lucrărilor de construcții și instalații de la poziția 4.1.1, respectiv 11.249.637,00 lei fără TVA. Cu montajul alocat la 4.2 de 75.000,00 lei, echipamentele de la 4.3 de 340.000,00 lei și dotările mobile de la 4.5 de 56.666,60 lei, valoarea direct atribuibilă este 11.721.303,60 lei fără TVA.

Pentru Scenariul 1 - structură metalică integrală - se estimează comparativ o valoare direct atribuibilă de aproximativ 13.350.000 lei fără TVA, cu circa 1.628.696,40 lei, respectiv 13,9%, peste scenariul recomandat. Diferența provine din majorarea cantității de oțel pentru controlul deformațiilor și vibrațiilor, protecțiile anticorozive și la foc, grinzi și console mai robuste pentru podul rulant, detalii suplimentare de compatibilizare cu zidăriile și o rezervă de risc mai mare la achiziția oțelului. Valoarea este comparativă, de fază S.F., și nu înlocuiește devizul general aferent scenariului recomandat.

Componentă direct atribuibilă Halei 1	Subcapitol DG	Valoare fără TVA [lei]
Construcții și instalații Hala 1	4.1.1	11.249.637,00
Montaj utilaje și echipamente – Hala 1	4.2 (cotă alocată)	75.000,00
Utilaje și echipamente care necesită montaj – Hala 1	4.3 (cotă alocată)	340.000,00
Dotări Hala 1	4.5 (cotă alocată)	56.666,60
TOTAL direct atribuibil, fără cheltuieli comune	—	11.721.303,60

Cheltuielile comune ale investiției – amenajarea terenului, utilități, proiectare, asistență, organizare de șantier, cote, neprevăzute și rezerve – rămân în devizul general al obiectivului complex și nu se repartizează artificial în prezenta documentație. Costurile de operare vor depinde de profilul tehnologic al chiriașului, programul de funcționare și etapa de extindere HVAC; soluția modulară și producția fotovoltaică reduc riscul costurilor fixe supradimensionate.

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

studiu topografic

Se aplică; se anexează/va fi utilizat la fazele ulterioare.

studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului

Se aplică. Studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOMONT TA S.R.L. în iulie 2026 este utilizat în prezenta documentație; acesta încadrează lucrarea în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat

studiu hidrologic, hidrogeologic

Nu se aplică distinct, în lipsa unor condiționări identificate.

studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

Se aplică; soluția include pompe de căldură și sistem fotovoltaic.

studiu de trafic și studiu de circulație

Nu se aplică distinct; circulațiile sunt analizate în planul de situație al incintei.

raport de diagnostic arheologic preliminar

Nu se aplică.

studiu peisagistic

Nu se aplică distinct; amenajările verzi sunt integrate planului de situație.

studiu privind valoarea resursei culturale

Nu se aplică.

studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției

Se aplică verificările de securitate la incendiu, performanță energetică, instalații și structură.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

Etapă	Durată orientativă	Observații
Proiectare P.T./D.E., verificări, avize	4 luni	Corelare arhitectură-structură-instalații
Achiziție și contractare	2 luni	Poate fi parțial suprapusă proiectării finale
Organizare de șantier și infrastructură	1 lună	Pregătire amplasament
Fundații și structură beton armat	4 luni	Inclusiv console/cale de rulare
Structură metalică acoperiș și închideri	4 luni	Suprapunere parțială cu structura
Instalații și finisaje	4 luni	Execuție etapizată
Montaj echipamente, pod rulant, PV și probe	2 luni	După închiderea clădirii
Recepție și punere în funcțiune	1 lună	Documentații și instruire

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

Analiza compară scenariul structurii metalice integrale cu scenariul structurii mixte beton armat–metal. Perioada de referință se raportează la durata normală de exploatare a unei clădiri industriale, cu întreținere periodică. Scenariul de referință fără investiție menține deficitul de spații productive și nu răspunde cererii de extindere a parcului.



4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

Risc / vulnerabilitate	Efect posibil	Măsură de prevenire / atenuare
Cutremur - $a_g = 0,40 \text{ g}$, $T_c = 1,6 \text{ s}$	Avarii structurale și nestructurale; oprirea activității.	Calcul seismică integrat; controlul deplasărilor; verificarea nodurilor, consolelor, căii de rulare și ancorarea echipamentelor.
Teren coeziv sensibil la apă	Tasări diferențiate, fisuri și reducerea capacității portante.	Fundare în stratul bun; avizarea cotei; protejarea săpăturilor; drenaj, hidroizolații și controlul umpluturilor.
Ploi torențiale / acumulări lângă fundații	Umezirea argilei, infiltrații și suprasolicitarea rețelei pluviale.	Pante, trotuare de gardă, rigole, jgheaburi și evacuare controlată; întreținere periodică.
Vânt puternic și zăpadă	Suprasolicitarea acoperișului, luminatoarelor și panourilor PV.	Dimensionare conform zonării; verificarea prinderilor; inspecții și plan de dezapezire.
Caniculă și valuri de căldură	Supraîncălzire, disconfort și consum crescut.	Anvelopă performantă, luminatoare nord, free-cooling, destratificare și extindere modulară HVAC.
Îngheț-dezghet / execuție pe timp rece	Alterarea terenului expus și degradarea lucrărilor proaspete.	Respectarea adâncimii de îngheț; protejarea săpăturilor și proceduri de betonare pe timp friguros.
Incendiu / risc tehnologic	Pierderi umane, avarii structurale și oprirea activității.	Scenariu PSI, compartimentare, detecție, alarmare, stingere și adaptare la procesul chiriașului.
Avarie pod rulant / impact	Afectarea structurii, sarcinii manipulate și personalului.	Clasă corectă de utilizare, limitatoare, opritoare, protecții anti-coliziune, probe și inspecții.
Înteruperea energiei / utilităților	Oprirea procesului, HVAC și sistemelor de siguranță.	Consumatori prioritari, UPS, posibilitate de grup electrogen și proceduri de oprire controlată.
Creșterea prețurilor / aprovizionare	Depășirea bugetului și întârzierea calendarului.	Etapizare, specificații neutre, oferte actualizate, furnizori alternativi și rezervă de implementare.
Schimbarea profilului chiriașului	Nepotrivirea instalațiilor, fluxurilor sau cerințelor PSI.	Soluții modulare, rezerve de capacitate și validarea temei tehnologice înainte de P.T.

4.3. Situația utilităților și analiza de consum

Necesarul de utilități cuprinde alimentare cu energie electrică, apă potabilă și tehnologică după caz, canalizare menajeră, evacuare ape pluviale, comunicații și alimentarea instalațiilor HVAC. Capacitățile finale se confirmă prin avize și proiecte de specialitate.

Sistemul termic este etapizat: etapa I nu acoperă integral necesarul estimat de aproximativ 370 kW al întregii hale la regim de încălzire completă, ci asigură încălzirea spațiilor administrative/sociale și temperarea selectivă a producției. Extinderea ulterioară se face prin adăugarea de module de pompă de căldură și terminale.

Cele 100 panouri fotovoltaice asigură o putere instalată orientativă de 45–50 kWp. Producția este destinată cu prioritate autoconsumului; rețeaua electrică rămâne sursă de echilibrare, în special în perioadele reci și la vârfuri.

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse

Investiția sprijină dezvoltarea economică locală și crearea de locuri de muncă. Accesibilitatea se asigură pentru traseele, accesele și spațiile destinate personalului și vizitatorilor, în conformitate cu reglementările aplicabile. Nu se introduc discriminări în utilizarea spațiilor.

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

În faza de realizare se estimează o mobilizare variabilă de 40–80 persoane, în funcție de etapă și suprapunerea specialităților. În faza de operare sunt prevăzute aproximativ 55 persoane într-un schimb: 40 muncitori și 15 persoane TESA/tehnice.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate

Impactul de execuție este temporar și local, asociat prafului, zgomotului, traficului și deșeurilor. Se aplică măsuri de limitare, colectare selectivă și prevenire a poluărilor accidentale. Amplasamentul este industrial; conform datelor disponibile, proiectul nu afectează situri Natura 2000. În exploatare, impactul depinde de procesul tehnologic al utilizatorului și va fi reglementat separat, dacă este cazul.

d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic

Clădirea se integrează într-o incintă industrială existentă. Volumetria, materialele și culorile se vor corela cu caracterul platformei, iar zonele verzi și sistematizarea vor atenua impactul vizual și vor îmbunătăți microclimatul. Vegetația, suprafețele permeabile și dirijarea controlată a apelor meteorice contribuie la reducerea supraîncălzirii locale, a bălților și a prafului. Orientarea luminatoarelor spre nord, anvelopa termoizolantă și ventilarea controlată răspund atât verilor calde, cât și perioadelor reci și ciclurilor de îngheț-dezghet specifice climatului temperat-continental.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

Dimensionarea rezultă din necesitatea unei hale mari, compatibile cu activități productive și logistice diverse, cu pod rulant de 5 t, personal de 55 persoane/schimb și infrastructură pregătită pentru extinderea instalațiilor. Suprafața și modularitatea permit adaptarea la unul sau mai mulți operatori, în limitele proiectului.

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

Analiza financiară a componentei Hala 1 este fundamentată pe principiul incremental, ca anexă a analizei cost-beneficiu consolidate a proiectului integrat Hala 1 + Hala 2 + HUB. Fluxul componentei reprezintă diferența dintre scenariul cu proiect și scenariul fără proiect. Veniturile și cheltuielile activității istorice a parcului sunt excluse. Veniturile Halei 1 sunt determinate din suprafața închirială proprie de 4.492,903 m², tariful de 3 EUR/m²/lună, cursul de 5,0911 lei/EUR și gradele de ocupare previzionate. Costurile direct identificabile se atribuie direct, iar costurile comune se repartizează prin chei tehnico-economice justificate: ponderea suprafeței utile pentru utilități, ponderea anuală în veniturile proiectului pentru materiale și personal și ponderea investiției pentru mentenanță, taxe, asigurări și alte costuri legate de active.

Metodologia și ipotezele financiare

Investiție și cheltuieli direct identificabile	Atribuire directă	Devizul obiectului
Venituri Hala 1	80,5402% din veniturile celor două hale	Suprafață închirială proprie / suprafață totală hale
Utilități	72,5150%	Ponderea suprafeței utile
Materiale și personal	Ponderea anuală în veniturile proiectului	Intensitatea activității
Alte cheltuieli comune	69,2404%	Ponderea în investiția totală /



	active administrate
--	---------------------

Perioada 2027–2028 reprezintă perioada de implementare, fără venituri de exploatare ale noli hale. Operarea începe în anul 2029. Orizontul de analiză este 2027–2051, rata de actualizare financiară utilizată este 4,00%, iar veniturile și costurile sunt extrapolate după 2031 cu 2,50% anual. În scenariul prudent nu se include valoare reziduală.

Exemplu	Valoare (lei)	Observații
Investiție de bază directă	11.721.303,60	Atribuire directă
Cheltuieli comune alocate	6.829.700,21	Cheie 69,2404%
Investiție totală Hala 1	18.551.003,81	69,2404% din proiectul integrat
Eșalonare 2027	16.126.446,37	86,9303%
Eșalonare 2028	2.424.557,44	13,0697%

Investiția și eşalonarea

An	Valoare (lei)
2027	0,00
2028	0,00
2029	703.010,84
2030	796.746,00
2031	843.613,17

Investiția totală atribuită Halei 1 este de 18.551.003,81 lei fără TVA, din care 11.721.303,60 lei reprezintă investiția de bază direct identificabilă, iar 6.829.700,21 lei reprezintă cheltuieli comune alocate. Eșalonarea este de 16.126.446,37 lei în 2027 și 2.424.557,44 lei în 2028.

An	Prețuri	Venituri	Costuri	Flux operațional
2027	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	0,10	0,10	0,11	-0,28
2029	-0,21	11.447,34	231.856,91	156.246,68
2030	-0,39	12.973,49	278.539,48	177.079,47
2031	-0,19	13.736,92	307.151,29	187.496,42

Rezultatele financiare ale componentei

An	Valoare (lei)
Investiție totală fără TVA	18.551.003,81 lei
Venituri incrementale 2029	703.010,84 lei
Costuri incrementale 2029	399.550,71 lei
Flux operațional incremental 2029	303.460,13 lei
VAN financiară la 4%	-12.661.356,12 lei
RIR financiară	-4,24%
Raport B/C financiar	0,5339
Flux net cumulat 2027–2051	-8.806.775,43 lei

În primul an complet de operare, 2029, veniturile incrementale sunt de 703.010,84 lei, costurile incrementale de operare sunt de 399.550,71 lei, iar fluxul operațional incremental este pozitiv, de 303.460,13 lei. La rata de actualizare de 4%, VAN financiară este de -12.661.356,12 lei, RIR financiară este de -4,24%, iar raportul B/C financiar este 0,5339. Fluxul net cumulat nominal pentru 2027–2051 este de -8.806.775,43 lei. Indicatorii negativi/subunitari arată că investiția nu se recuperează integral numai din fluxurile comerciale directe, fără a infirma sustenabilitatea operațională și fără a cuantifica beneficiile economice și sociale ale infrastructurii.



Analiza economică și cost-eficacitatea

Componenta Hala 1 extinde capacitatea de găzduire a investitorilor industriali, generează venituri incrementale din chiria suprafeței industriale, creează condiții pentru investiții private și locuri de muncă și valorifică infrastructura existentă a parcului. Indicatorii de cost-eficacitate sunt: cost total de 3.685,30 lei/m² util, cost de bază de 2.328,53 lei/m² util, venit 2029 de 139,66 lei/m²/an și cost incremental 2029 de 79,37 lei/m²/an.

Analiza separată a componentei Hala 1 este reconciliată cu ACB consolidată. Pentru fiecare an, suma Hala 1 + Hala 2 + HUB reproduce totalul consolidat. VAN-urile componentelor se pot însuma deoarece folosesc același orizont și aceeași rată de actualizare; RIR-urile și rapoartele procentuale nu se însumează. Anexa ACB separată – Hala 1 face parte din documentația financiară a proiectului.

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Criteriu	Scenariul 1 – structură metalică integrală	Scenariul 2 – structură mixtă BA–metal
Soluție de fundare	Fundații BA; solicitări locale și excentricități mai mari la stâlpii metalici.	Fundații BA și stâlpi BA; transmitere robustă și compatibilitate bună cu terenul.
Robustețe la impact/pod rulant	Medie; necesită rigidizări și control strict al vibrațiilor.	Ridicată; stâlpii BA și consolele integrate sunt favorabile.
Comportare seismică	Masă redusă, dar deformabilitate mai mare și interfețe sensibile.	Rigiditate și control mai bun al deplasărilor; adaptat $ag = 0,40 g$.
Comportare la foc	Necesită protecție la foc aplicată elementelor principale.	Mai favorabilă pentru elementele verticale din beton armat.
Compatibilitate zidărie/fibrociment	Mai dificilă din cauza deformabilității.	Mai bună; rosturi și prinderi mai ușor de controlat.
Viteză de montaj	Foarte bună.	Bună; prefabricarea poate reduce durata.
Întreținere	Protecții anticorozive și la foc periodice.	Mai redusă la elementele verticale.
Cost direct estimativ fără TVA	Aprox. 13.350.000 lei; +13,9%.	11.721.303,60 lei, conform devizului.
Expunere la volatilitatea prețurilor	Ridicată, prin cantitatea mare de oțel.	Moderată, prin structură echilibrată.
Risc tehnic	Mai ridicat.	Mai redus și mai predictibil.
Recomandare	De evitat.	Recomandat.

5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)

Se selectează Scenariul 2 - structură mixtă beton armat-metal. Acesta răspunde mai bine cerințelor de robustețe, securitate la incendiu, compatibilitate cu podul rulant de 5 t, control al deformabilității și integrare a închiderilor. Soluția este coerentă cu terenul bun de fundare, categoria geotehnică 2 și necesitatea limitării tasărilor diferențiate. Costul direct estimat este cu aproximativ 1,63 milioane lei fără TVA mai redus decât al scenariului metalic integral, iar mentenanța este mai predictibilă.

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) obținerea și amenajarea terenului

Terenul aparține beneficiarului și este situat în incinta parcului industrial. Amenajarea include sistematizare, platforme, circulații, parcaje, zone verzi, organizare de șantier și refacerea suprafețelor afectate.

**b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului**

Utilitățile se asigură prin racordarea la infrastructura existentă a parcului, cu verificarea capacităților și obținerea avizelor operatorilor. Sunt prevăzute energie electrică, apă, canalizare, evacuare pluvială și comunicații.

c) soluția tehnică

Clădirea are regim P+E parțial/subpantă, înălțime liberă de aproximativ 7,00 m și deschidere principală de aproximativ 18,00 m. Fundațiile și stâlpii sunt din beton armat, iar acoperișul este metalic. Fundarea se va realiza sub umpluturile eterogene, în stratul de argilă prăfoasă cafenie, consistentă spre vârtoasă, începând orientativ de la 0,90 m, cu $p_{conv} = 215 \text{ kPa}$ la $D_f = 0,90 \text{ m}$; valoarea finală va fi corectată în funcție de geometria fundațiilor și încărcări. Învelitoarea integrează luminatoare liniare supraînălțate orientate spre nord.

Închiderile verticale sunt din zidărie cu termosistem și placări din panouri de fibrociment. Pardoseala industrială se dimensionează pentru sarcinile tehnologice și traficul intern. Calea de rulare, consolele, rigidizările și alimentarea electrică aferente podului rulant sunt integrate în lucrările de construcții și instalații.

Echipamentele HVAC și fotovoltaice se etapează. În etapa I se instalează o pompă de căldură de aproximativ 60–80 kW, trei aeroterme industriale, trei ventilatoare de destratificare, 100 panouri fotovoltaice și invertorul aferent. Soluția nu pretinde încălzirea integrală a halei la 18°C în condiții de calcul; asigură încălzirea anexelor și temperarea selectivă, cu pregătire pentru extindere.

Podul rulant monogriindă are capacitatea de 5 t și deschiderea de aproximativ 18 m. Valoarea echipamentului este încadrată la 4.3, montajul și punerea în funcțiune la 4.2, iar calea de rulare, consolele, rigidizările, fundațiile și alimentarea generală la 4.1.

d) probe tehnologice și teste

Se vor efectua probe de etanșeitate și presiune ale instalațiilor, probe electrice, echilibrare hidraulică și aerodinamică, verificarea sistemului fotovoltaic, probe funcționale ale pompei de căldură și aerotermelor, precum și probele statice/dinamice și verificările necesare pentru podul rulant. Procedurile detaliate se stabilesc la P.T./D.E.

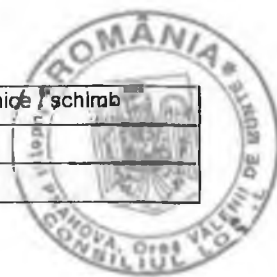
5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții**a) indicatori maximali**

Indicator	Valoare
Valoarea totală a proiectului complex, fără TVA	26.500.299,43 lei
Valoarea totală a proiectului complex, cu TVA	30.999.972,00 lei
C+M proiect complex, fără TVA	16.720.517,00 lei
C+M proiect complex, cu TVA	20.231.825,57 lei
Construcții și instalații Hala 1 – 4.1.1, fără TVA	11.249.637,00 lei
Valoare direct atribuibilă Halei 1 (4.1.1 + cote 4.2, 4.3 și 4.5), fără TVA	11.721.303,60 lei

b) indicatori minimali

Indicator fizic/de performanță	Valoare minimă
Suprafață utilă totală	5.033,783 m ²
Zonă de producție	4.492,903 m ²
Spații anexe parter	265,75 m ²
Spații subpantă	275,13 m ²
Înălțime liberă hală	cca 7,00 m
Deschidere principală	cca 18,00 m
Pod rulant	5 t, deschidere cca 18 m

Personal de calcul	40 muncitori + 15 TESA/tehnicieni / schimb
Panouri fotovoltaice	100 buc., cca 45–50 kWp
Parcaje	55 locuri



c) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare

Indicatorii financiari aferenți componentei Hala 1 sunt determinați distinct și prezentați la cap. 4.6, în concordanță cu analiza cost-beneficiu consolidată a proiectului integrat. Indicatorii de rezultat sunt: realizarea capacității industriale, posibilitatea ocupării de către operatori economici, crearea/menținerea locurilor de muncă, reducerea consumului din rețea prin producție fotovoltaică și flexibilitatea etapizării.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata estimată de implementare este de aproximativ 18 luni, din care execuția propriu-zisă aproximativ 14 luni, în funcție de procedurile de achiziție și de suprapunerea etapelor.

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

- rezistență mecanică și stabilitate: structură mixtă proiectată conform normativelor și acțiunilor podului rulant;
- securitate la incendiu: scenariu de securitate, căi de evacuare, compartimentare, instalații de detecție/stingere după caz;
- igienă, sănătate și mediu: grupuri sanitare, ventilație, apă potabilă, gestionarea deșeurilor și limitarea emisiilor;
- siguranță și accesibilitate în exploatare: trasee, balustrade, semnalizare, pardoseli și accesibilitate conform reglementărilor;
- protecție împotriva zgomotului: anvelopă și echipamente selectate pentru limitarea propagării;
- economie de energie și izolare termică: anvelopă performantă, pompe de căldură, recuperare locală și fotovoltaic;
- utilizare sustenabilă a resurselor: soluții durabile, etapizare, mentenanță și posibilitate de adaptare.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Sursele de finanțare pot include fonduri externe nerambursabile, fonduri proprii ale beneficiarului și alte surse legal constituite. Structura finală se stabilește prin contractul de finanțare și documentele beneficiarului.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Certificatul de urbanism nr. 40/03.03.2026, emis pentru scopul „Construire hală”.

6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

Extras de carte funciară pentru imobilul cu nr. cadastral 26203. Se anexează documentației.

6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică

Se aplică. Măsurile stabilite prin actul autorității de mediu și prin memoriul conform Anexei nr. 5E la Legea nr. 292/2018 se integrează în P.T./D.E. Măsurile principale privesc limitarea prafului și zgomotului, colectarea selectivă a deșeurilor, prevenirea poluărilor accidentale, protecția solului și refacerea amplasamentului.

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților

Se obțin conform certificatului de urbanism și cerințelor operatorilor de rețea.

6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Se aplică.

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

Se aplică avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism, inclusiv cele privind securitatea la incendiu, sănătatea populației, utilitățile, circulațiile și condițiile tehnice speciale, după caz.



7. Implementarea investiției

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Entitatea responsabilă este S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A., care va asigura managementul proiectului, procedurile de achiziție, contractarea, urmărirea execuției, recepția și operarea.

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare

Implementarea este estimată la aproximativ 18 luni. Strategia prevede proiectare integrată, achiziție pe loturi coerente și etapizarea echipamentelor HVAC. Resursele includ echipa beneficiarului, proiectantul, verficatorii, dirigințele, antreprenorul general, furnizorii de echipamente și organisme de verificare.

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

Exploatarea va fi realizată de beneficiar și/sau operatorul economic rezident. Se vor încheia contracte de mentenanță pentru pompa de căldură, sistemul fotovoltaic, instalațiile de securitate și podul rulant. Extinderea HVAC se va face după monitorizarea consumurilor și stabilirea procesului tehnologic.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

- desemnarea unui manager de proiect și a responsabililor tehnici pe specialități;
- utilizarea unui sistem de control al documentelor și modificărilor;
- contractarea mentenanței specializate pentru echipamente;
- monitorizarea consumurilor energetice și a gradului de ocupare;
- actualizarea planului de exploatare și a evaluărilor de risc după selectarea chiriei.

8. Concluzii și recomandări

Investiția este necesară și oportună pentru extinderea Parcului Industrial Prahova și pentru răspunsul la cererea investitorilor. Amplasamentul beneficiază de infrastructură existentă, accesibilitate și reglementare urbanistică favorabilă.

Se recomandă scenariul structurii mixte beton armat–metal, cu stâlpi din beton armat și acoperiș metalic cu panouri termoizolante și luminatoare nord. Soluția este robustă, compatibilă cu podul rulant de 5 t și cu închiderile din zidărie, termosistem și fibrociment.

Echipamentele HVAC se realizează etapizat, iar bugetul este repartizat transparent: echipamentele la 4.3, montajul la 4.2, lucrările integrate și rețelele la 4.1, iar dotările mobile la 4.5. În această formă, soluția este coerentă cu devizul general și evită dublarea cheltuielilor.

La faza P.T./D.E. se vor confirma prin calcule și oferte: necesarul termic, puterea disponibilă a pompei la temperatura exterioară de calcul, clasa podului rulant, lungimea căii de rulare, înălțimea de ridicare, structura de susținere și toate interfețele dintre specialități.

B. PIESE DESENATE

1. plan de amplasare în zonă;

Se anexează documentației tehnico-economice.

2. plan de situație;

Se anexează documentației tehnico-economice.

3. planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrie, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;

Se anexează documentației tehnico-economice.

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

Se anexează documentației tehnico-economice.



ANEXA 1 – CENTRALIZATOR SUPRAFEȚE

Nivel / categorie	Suprafață
Zonă de lucru a halei	4.492,903 m ²
Spații anexe – plan parter	265,75 m ²
Spații – plan subpantă	275,13 m ²
TOTAL HALĂ MARE	5.033,783 m ²





ANEXA 2 – GRUPAREA DOTĂRILOR ÎN ANSAMBLURI FUNCȚIONALE

Baza grupării. Dotările aferente Halei 1 sunt prezentate conform foii „01_Sumar realocare” din macheta consultantului, prin gruparea pozițiilor individuale în ansambluri funcționale. Pragul de analiză utilizat este de 5.000 lei fără TVA. Depășirea pragului valoric nu determină automat încadrarea ca mijloc fix; pentru fiecare ansamblu se vor documenta funcția distinctă, utilizarea comună a componentelor, durata de utilizare mai mare de un an, recepția și punerea în funcțiune unitară și încadrarea potrivit Catalogului mijloacelor fixe.

Condiții de eligibilitate. Toate bunurile achiziționate prin proiect vor fi noi. Transportul, montajul și configurarea se capitalizează numai dacă sunt direct atribuibile ansamblului. Pozițiile care rămân obiecte de inventar sau nu pot fi justificate ca parte a unui ansamblu funcțional se vor trata ca neeligibile ori se vor finanța din surse proprii. Valorile se fundamentează prin minimum două oferte sau surse comparabile.

A. Grupe candidate pentru înregistrarea ca mijloace fixe

ID	Denumire grupă funcțională	Componente principale	Valoare fără TVA [lei]	Status	Risc
MF01	Ansamblu modular vestiare – Hala 1	Dulapuri vestiar, bănci cu șezut și cuier, dulapuri pentru uscarea echipamentului	6.419,60	Peste prag	Mediu
MF02	Ansamblu funcțional cantină și recreere muncitori – Hala 1	Mese și scaune cantină, chichinetă, frigider, cuptoare cu microunde, mașină de spălat vase, aparat cafea, dozatoare apă, colectare selectivă	6.029,10	Peste prag	Ridicat
MF03	Sistem posturi de lucru administrative – Hala 1	5 posturi: birouri, scaune, corpuri mobile, dulapuri, accesorii și calculatoare noi cu monitoare	5.605,20	Peste prag	Ridicat
MF04	Sistem tehnic CTC și documentare – Hala 1	3 posturi tehnice, masă verificare, dulapuri, stații grafice noi, imprimantă A3 și panou tehnic	6.231,30	Peste prag	Mediu
MF05	Sistem server, stocare și rețea – Hala 1	Rack 24U, UPS, server nou, NAS, switch, patch-panel și accesorii	5.787,10	Peste prag	Scăzut

Subtotal grupe candidate MF: 30.072,30 lei fără TVA.

B. Grupe funcționale sub pragul de 5.000 lei

ID	Denumire grupă	Valoare fără TVA [lei]	Prioritate consultant	Tratament propus pentru verificare
SP01	Sistem recepție principală – Hala 1	4.279,90	1 – de completat	Completare/reconfigurare pentru justificarea unui ansamblu unitar
SP02	Post complet șef producție – Hala 1	2.113,00	2 – de analizat	Analiză contabilă; posibil obiect de inventar/ansamblu insuficient
SP03	Ansamblu recreere TESA și chichinetă – Hala 1	4.629,90	1 – de completat	Completare până la o configurație funcțională unitară, dacă este justificată
SP04	Sistem sală de ședințe – Hala 1	3.984,00	1 – de completat	Completare/reconfigurare ca sistem integrat de conferință
SP05	Sistem secretariat și recepție secundară – Hala 1	4.394,50	1 – de completat	Completare/reconfigurare ca posturi funcționale unitare
SP06	Sistem arhivare – Hala 1	2.126,60	2 – de analizat	Analiză distinctă; posibilă integrare justificată în sistemul server-arhivă
SP07	Accesorii sanitare – Hala 1	2.240,90	3 – mutare la lucrări/neeligibil	Încadrare la lucrări fixe, unde este cazul, sau neeligibil
SP08	Semnalistică interioară – Hala 1	673,00	3 – mutare la lucrări	Integrare în lucrările de semnalistică/accesibilitate
SP09	Dotări medicale și curățenie – Hala 1	2.152,50	3 – neeligibil/reconfigurare	Separare AED; restul se verifică drept obiecte de inventar/consumabile

Subtotal grupe sub prag: 26.594,30 lei fără TVA.

C. Centralizator valoric al dotărilor Halei 1

Categorie	Valoare fără TVA [lei]	Observații
Grupe candidate MF	30.072,30	5 ansambluri peste prag; încadrare finală după analiza contabilă și documentarea funcțională
Grupe funcționale sub prag	26.594,30	9 grupe care necesită completare, reconfigurare, mutare la lucrări sau tratare ca neeligibile
TOTAL DOTĂRI HALA 1 – cap. 4.5	56.666,60	Total neschimbat față de deviz; numai furnizare

Notă de control. Fișa consultantului nu conține transferuri sau suplimentări aprobate în coloanele de decizie; prin urmare, prezentul SF prezintă gruparea și clasificarea curentă, fără a modifica totalul de 56.666,60 lei fără TVA. Orice realocare ulterioară se va introduce numai după aprobarea beneficiarului, consultantului și contabilității.



ANEXA 3 – ECHIPAMENTE GRUPATE FUNCȚIONAL ȘI REPARTIZARE BUGETARĂ

Echipamentele Halei 1 sunt prezentate ca sisteme funcționale, în concordanță cu structura de alocare a consultantului și cu valorile cap. 4.3 din devizul general. Soluția HVAC este etapizată și nu reprezintă instalația completă necesară încălzirii integrale a volumului de producție.

A. Utilaje și echipamente care necesită montaj – cap. 4.3

Grupă funcțională	Componentă	Cantitate	Valoare fără TVA [lei]
Sistem de ridicare și manipulare	Pod rulant monogriindă 5 t, deschidere cca 18 m	1 sistem	175.000,00
Sistem HVAC – etapa I	Pompă de căldură aer-apă 60–80 kW, 3 aeroterme industriale și 3 ventilatoare de destratificare	1 sistem	111.000,00
Sistem fotovoltaic	100 panouri fotovoltaice, invertor trifazat și monitorizare de bază	1 sistem	54.000,00
TOTAL HALA 1 – cap. 4.3			340.000,00

B. Montaj, probe și punere în funcțiune – cap. 4.2

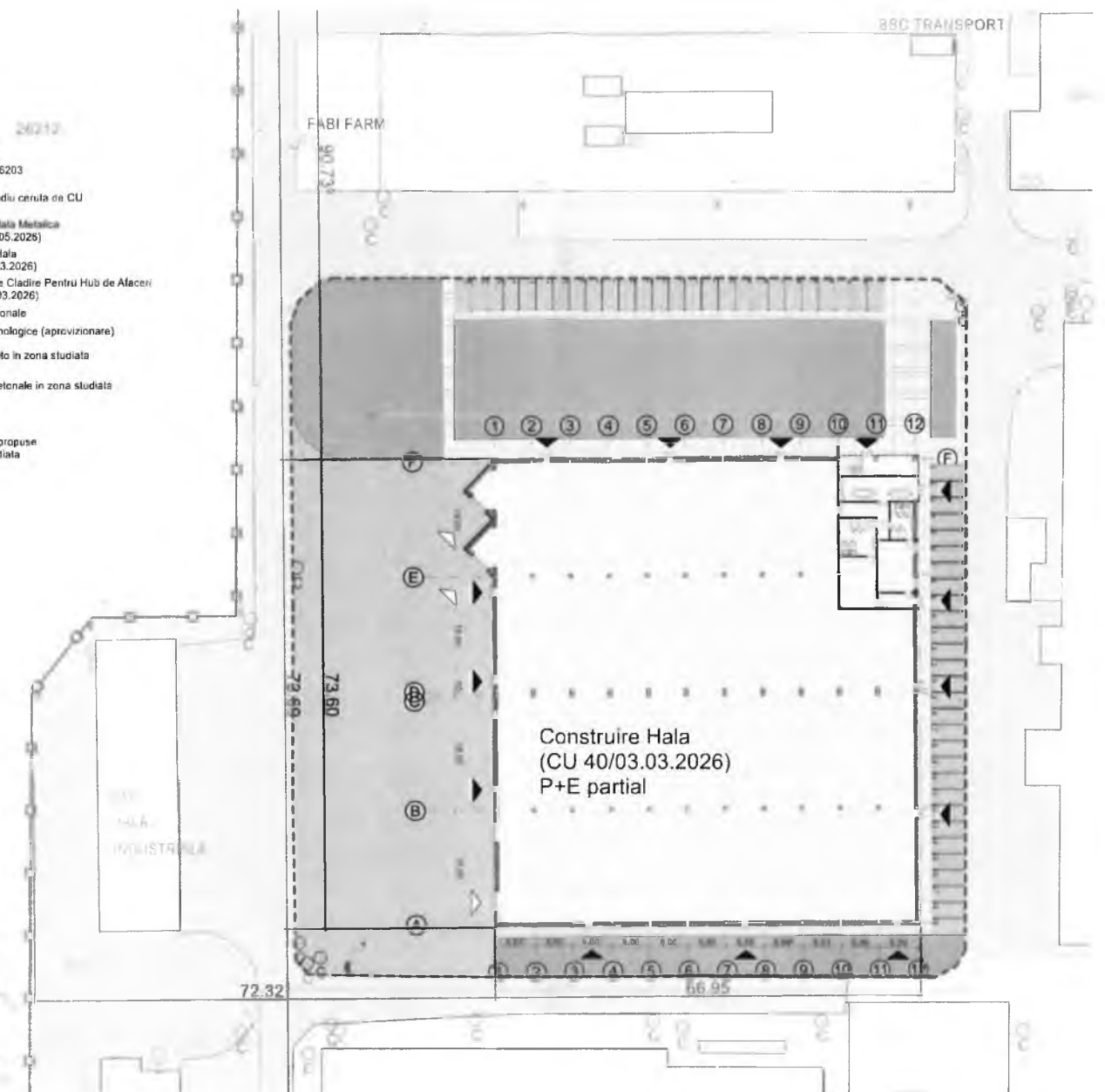
Grupă de montaj	Conținut	Valoare fără TVA [lei]
Montaj sistem ridicare și manipulare	Montaj pod rulant, aliniere și probe	25.000,00
Montaj sistem HVAC	Montaj pompă și grup hidraulic; montaj aeroterme și destratificatoare; racorduri imediate, probe și punere în funcțiune	32.000,00
Montaj sistem fotovoltaic	Montaj panouri fotovoltaice și invertor	18.000,00
TOTAL HALA 1 – cap. 4.2		75.000,00

C. Lucrări integrate în cap. 4.1.1 – Hala 1

Sistem	Lucrări integrate	Încadrare
Sistem ridicare	Calea de rulare, console, rigidizări, prinderi și fundații aferente podului rulant	Construcții și instalații
Sistem HVAC	Platforma pompei de căldură, rețele fixe, conducte, izolații, distribuitoare, armături și alimentări generale	Construcții și instalații
Sistem fotovoltaic	Structura de montaj, trasee DC/AC, tablouri, protecții și legare la pământ	Instalații electrice
Lucrări auxiliare	Străpungeri, etanșări, suporturi și lucrări auxiliare	Construcții și instalații

Observație privind podul rulant. Valoarea de 175.000,00 lei este o estimare de fază S.F. și se confirmă la P.T. prin ofertă bugetară, după stabilirea clasei de utilizare, lungimii căii de rulare, înălțimii de ridicare și condițiilor de alimentare.

Control bugetar. Hala 1: cap. 4.3 = 340.000,00 lei și cap. 4.2 = 75.000,00 lei. Gruparea nu modifică valorile aprobate și nu produce dublă bugetare.



BILANT TERRITORIAL GENERAL

SUPRAFAȚA TEREN C/ 26203 219 817m²
 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ C/ 158 88107m²
 AMPRENTA CONSTRUCȚII NCI/ 6517 742 m²
 SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ CONSTRUCȚII NCI/ 7636 832m²
 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ PROPUSĂ: 44674 74705m²
 SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ: 4730305m²
 SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ: 52339 8822m²
 ZONE VERZI EXISTENTE: 28 154 34+16033 44187 34 m² 34%
 ZONE VERZI PROPUSE: 28 154 34 + 4206 = 32 360,22m² 25%
 SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ:
 POI EXISTENT: 29 354%
 POT PROPUSE: 34,45%
 CUT EXISTENT: 0,29
 CUT PROPUSE: 0,41

BILANT TERITORIAL

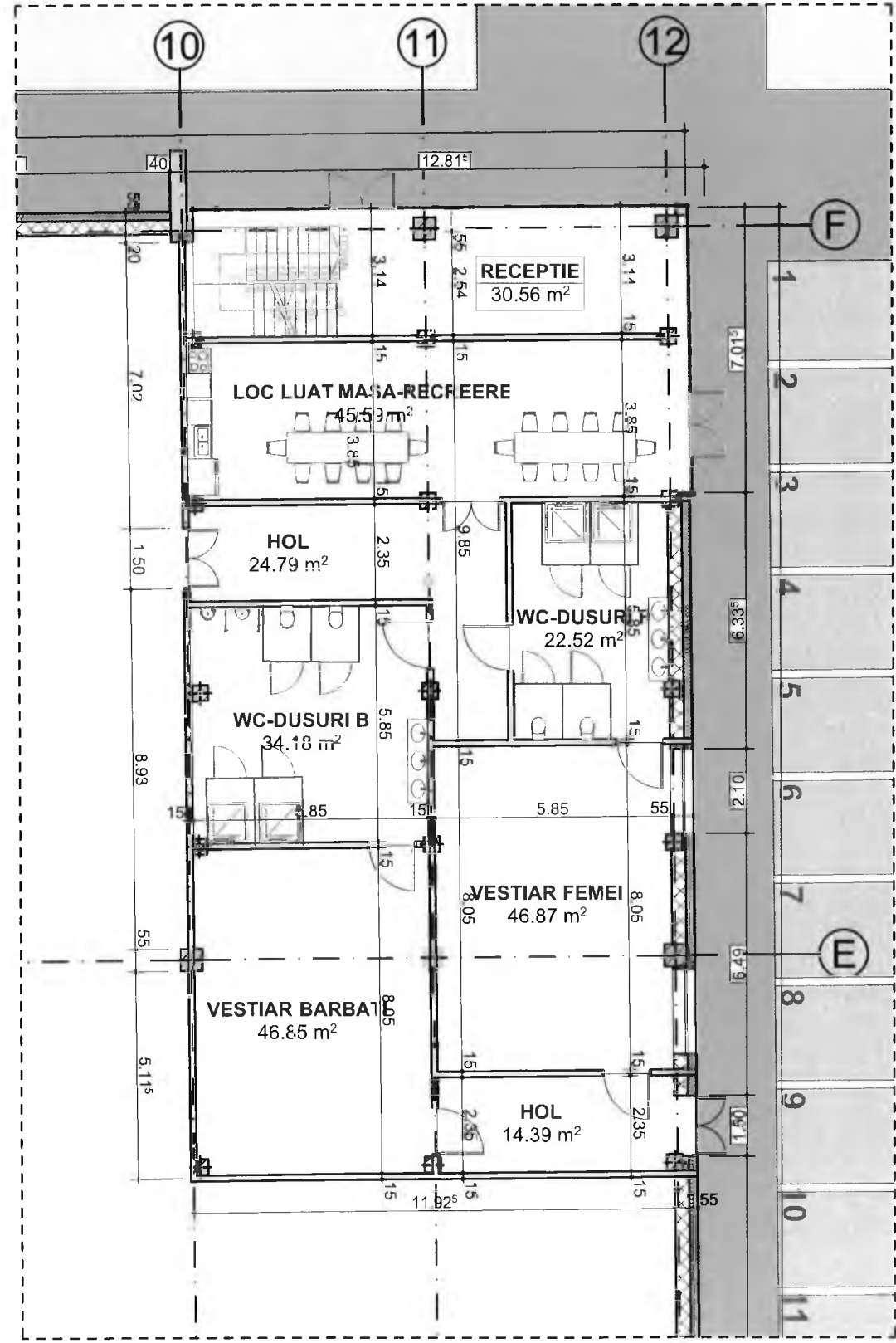
BILANT TERITORIAL
Construire Hale (CU 40/03.03.2026)
 SUPRAFATAZONA DE STUDIU: 10000 m²
 SUPRAFATA CONSTRUITA: 4963.432m²
 SUPRAFATA DESFASURATA: 4963.432+301.63=5265.062 m²
 NR. PARCAJE: 55
 SUPRAFATA ZONE VERZI PROPUSE IN ZONA DE STUDIU: 2437.23m²
 ALEI, PLATFORME PROPUSE IN ZONA DE STUDIU: 1932.458m²

ORDINUL ARHITECTUR
DIN ROMÂNIA
3070
Tudor
JANȚA
Arhitect
cu drept de semnătură

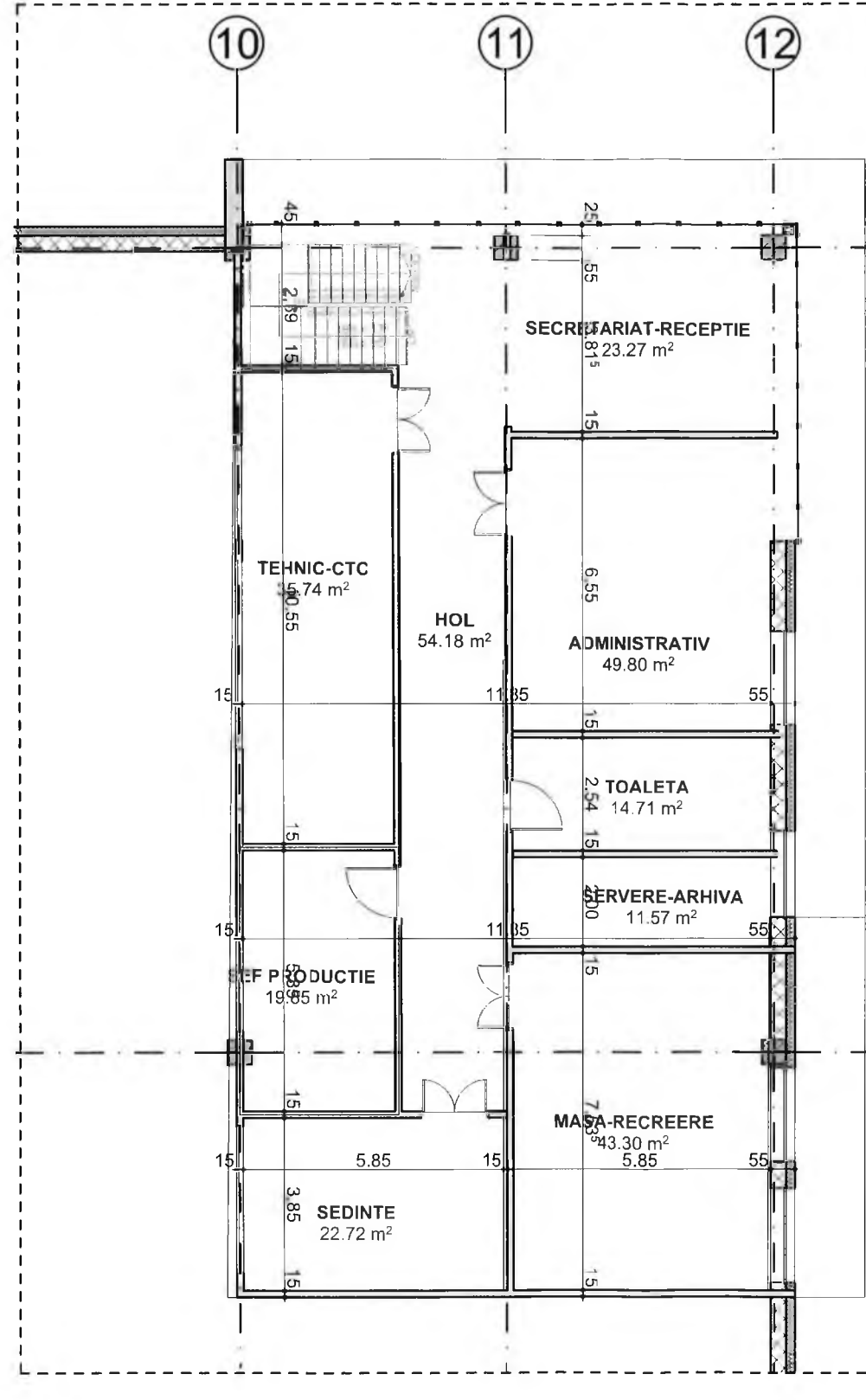


TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRIOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	Construire Hala (CU 46/03.03.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.	CLASA					
GENERAL		SPECIFICATIE SFT PROIECT PROIECTAT PROIECTAT DESINAT	NUME Ing. L. DOLTEA Ing. T. JANTA Ing. L. PALTAFA Ing. T. JANTA	SEMNATURA    	PROIECT 1/2026 DATA 12.02.2026	SFT SF SEMNATURA    	SCAZ 1/500

PLAN PARTER

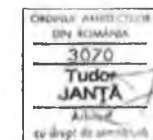
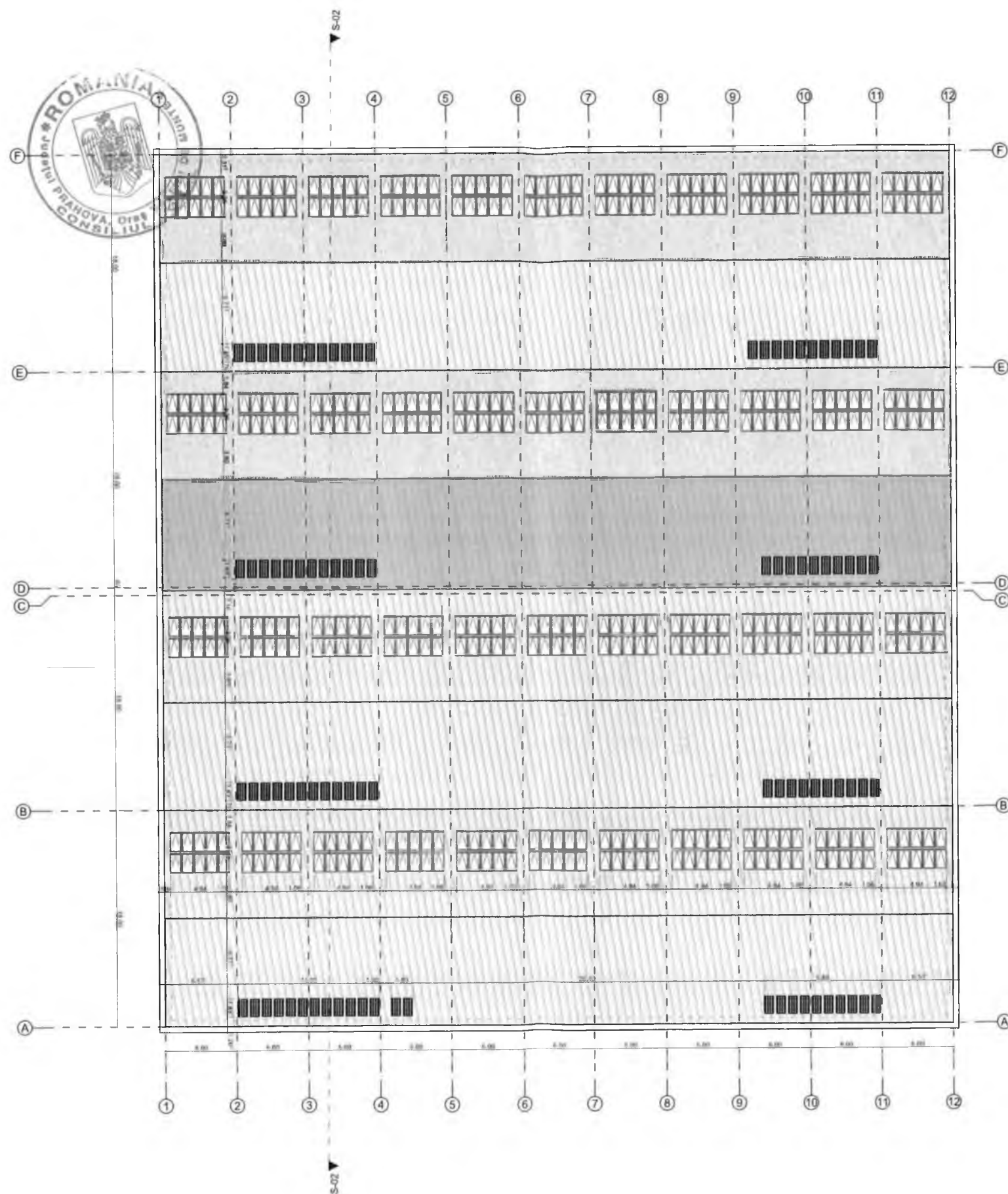


PLAN ETAJ 1

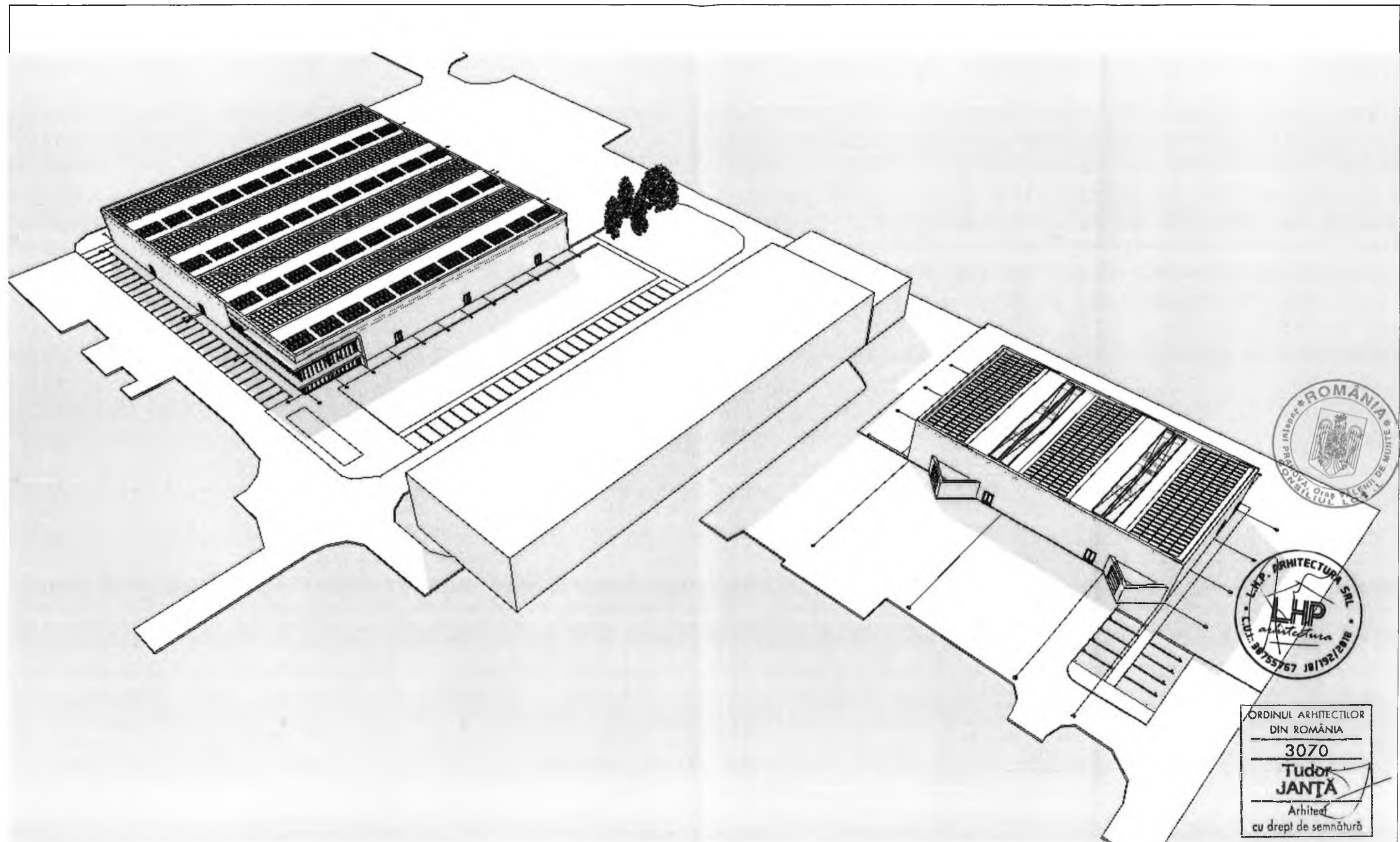


ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
3070
Tudor
JANTA
Arhitect
cu drept de semnătură

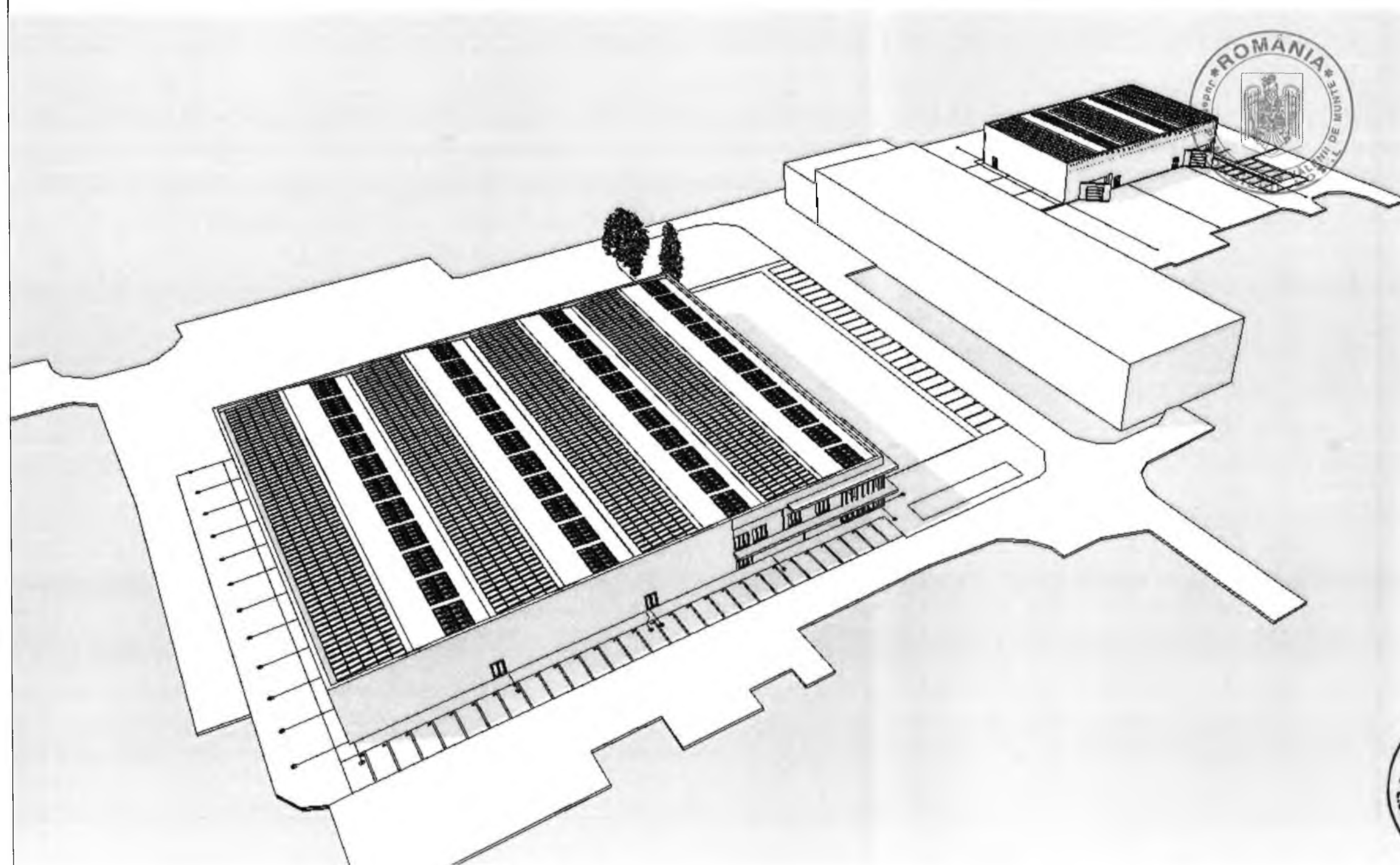
TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
		TITLU PLAN SUBPANTA-Construire Hala Metalica				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.	PLANSĂ	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA
		SPECIFICATIE	urb. L. PALTANEA			SF
GENERAL	J. I. L. 38/55/2017 SER. CASHI JUDEȚ NR. 12, B. 1/2017	SEF PROIECT	arh. T. JANTA			
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT
		DESENAT	arh. T. JANTA		06.2026	A3
						SCARA 1:200



TITLU	CONSTRUIRE HALA		BENEFICIAR		S.C. PRIMOVA INDUSTRIAL PARC S.A.	
PROIECT			TITLU		PLAN INVELITOARE-Constructie Hala (CU 40/03.03.2026)	
PROIECTANT	L.H.P ARHITECTURA S.R.L.		PLANS			
GENERAL			SERIFICATIE	NUME	SINTEZARA	PLANS
			DET PROIECT	DET. 1	PALATIANA	
			PROIECTAT	DET. 2	JANTA	
			PROIECTAT	DET. 3	PALATIANA	
			DETALII	DET. 4	DATA	
			DETALII	DET. 5	FORMAT	
			DETALII	DET. 6	SCARA	



TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	AXONOMETRIE HALE				
PROIECTANT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.	PLANSA					
GENERAL	S.C. CASTROLULUI NR. 12, I. PRHOVA	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSA
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A-03
		PROIECTAT	arh. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
		DESENAT	arh. T. JANTA		06.2026	A3	



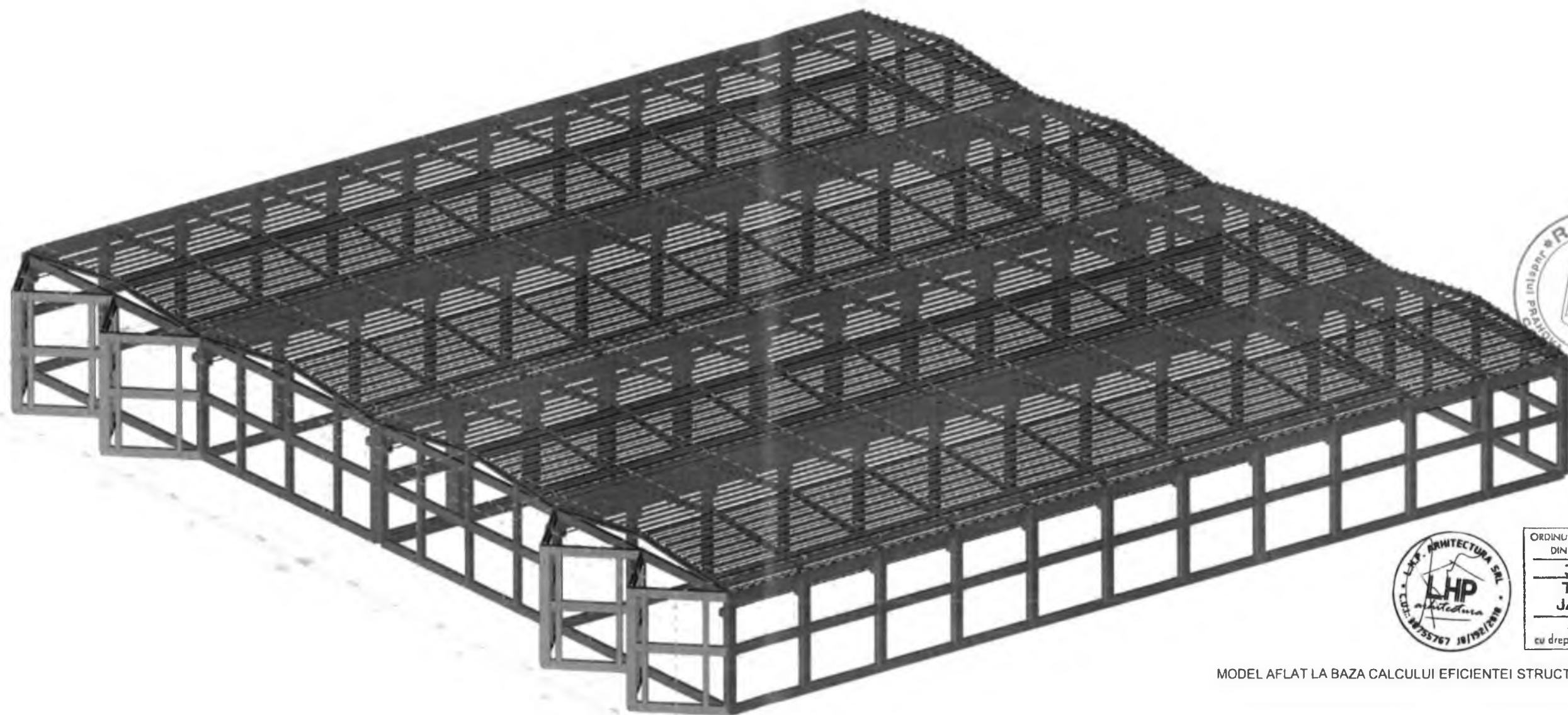
TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.			
PROIECT		TITLU	AXONOMETRIE HALE			
PROIECTANT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.	PLANSĂ				
GENERAL	J8 - 9 - 38155/87	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA
	ST. 2.00 - 1.00 - 1.00	SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF
		PROIECTAT	urb. T. JANTA			A-04
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT
		DESENAT	urb. T. JANTA		06.2026	A3



TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	PERSPECTIVA EXTERIOARA-Construire Hala (CU 40/03.03.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. 13.10.2018 CUI: 18755767 S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.	PLANSĂ					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSĂ
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A-06
		PROIECTAT	arh. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
		DESENAT	arh. T. JANTA		06.2026	A3	

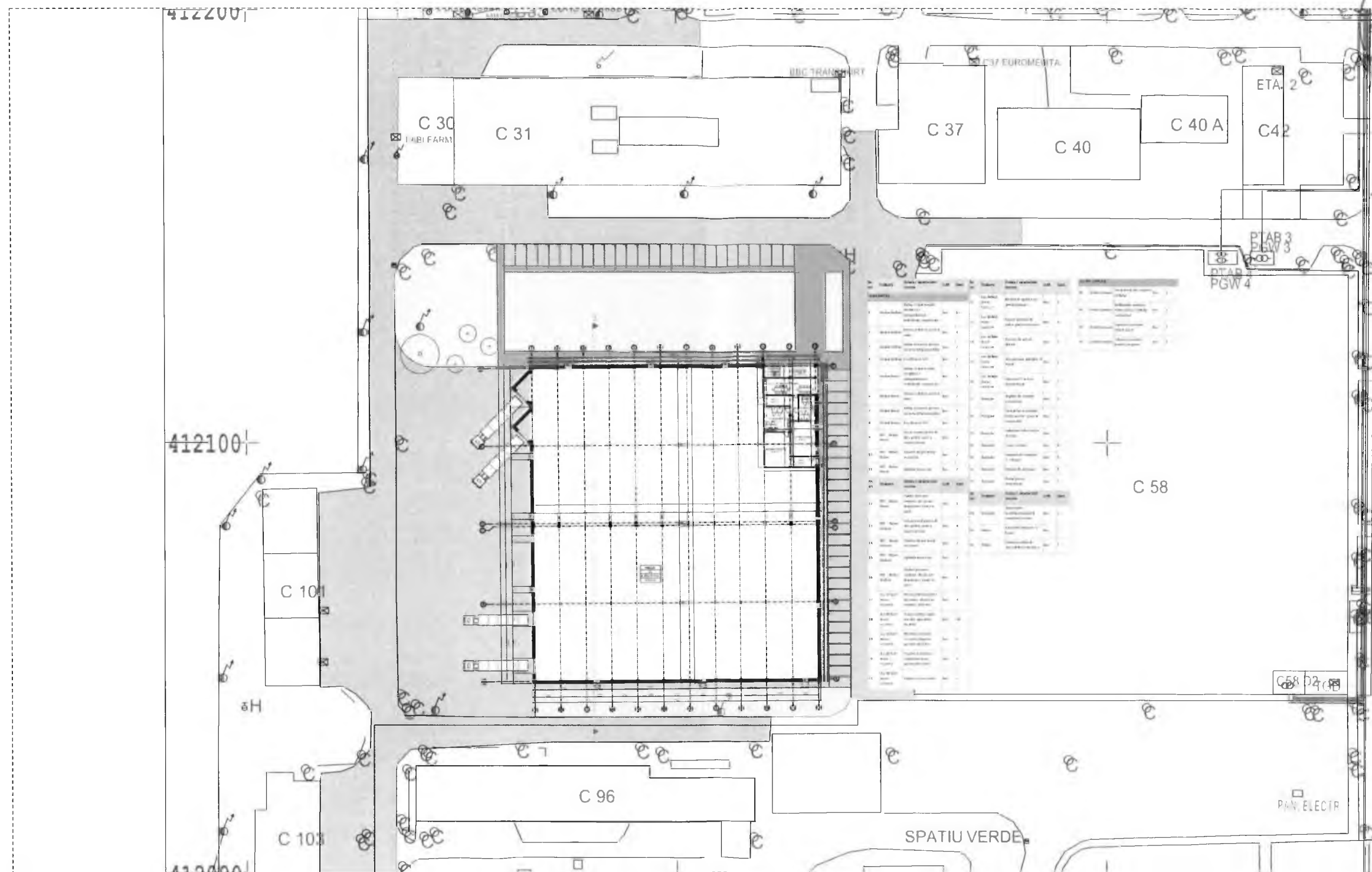


TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	PERSPECTIVA EXTERIOARA-Construire Hala (CU 40/03.03.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. J.B. 38755767 C.U.I. 38755767 51P. CAL. JUDEȚULUI NR. 12, BĂNEȘTI	PLANSĂ					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSĂ
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A-07
		PROIECTAT	arh. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
		DESENAT	arh. T. JANTA		06.2026	A3	

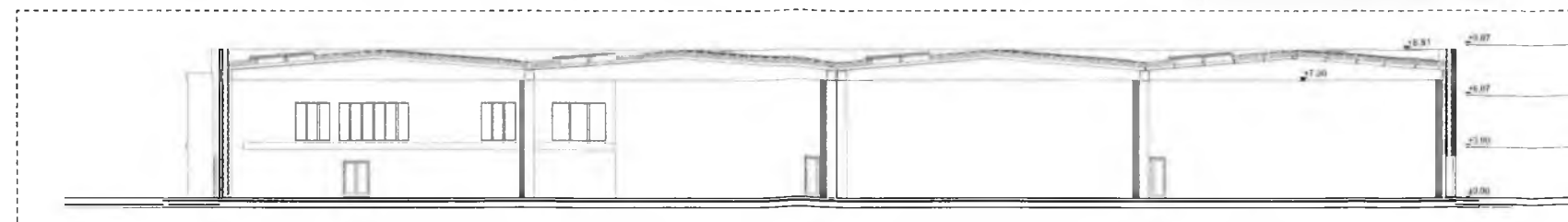


MODEL AFLAT LA BAZA CALCULUI EFICIENTEI STRUCTURII

TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.			
PROIECT		TITLU	Construire Hala (CU 40/03.03.2026)			
PROIECTANT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.		ANALIZA STRUCTURI			
GENERAL		PLANSĂ	NUME	SEMNAȚURA	PROIECT	FAZA
		SPECIFICATIE	urb. L. PALTANEA		3/2026	SF
		SEF PROIECT	urb. T. JANTA			
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT
		DESENAT	urb. T. JANTA		06.2026	A1
						SCARA
						1:1000 1:500



PLAN HALA 1, SCARA 1:500



SECTIUNE HALA 1, SCARA 1:200



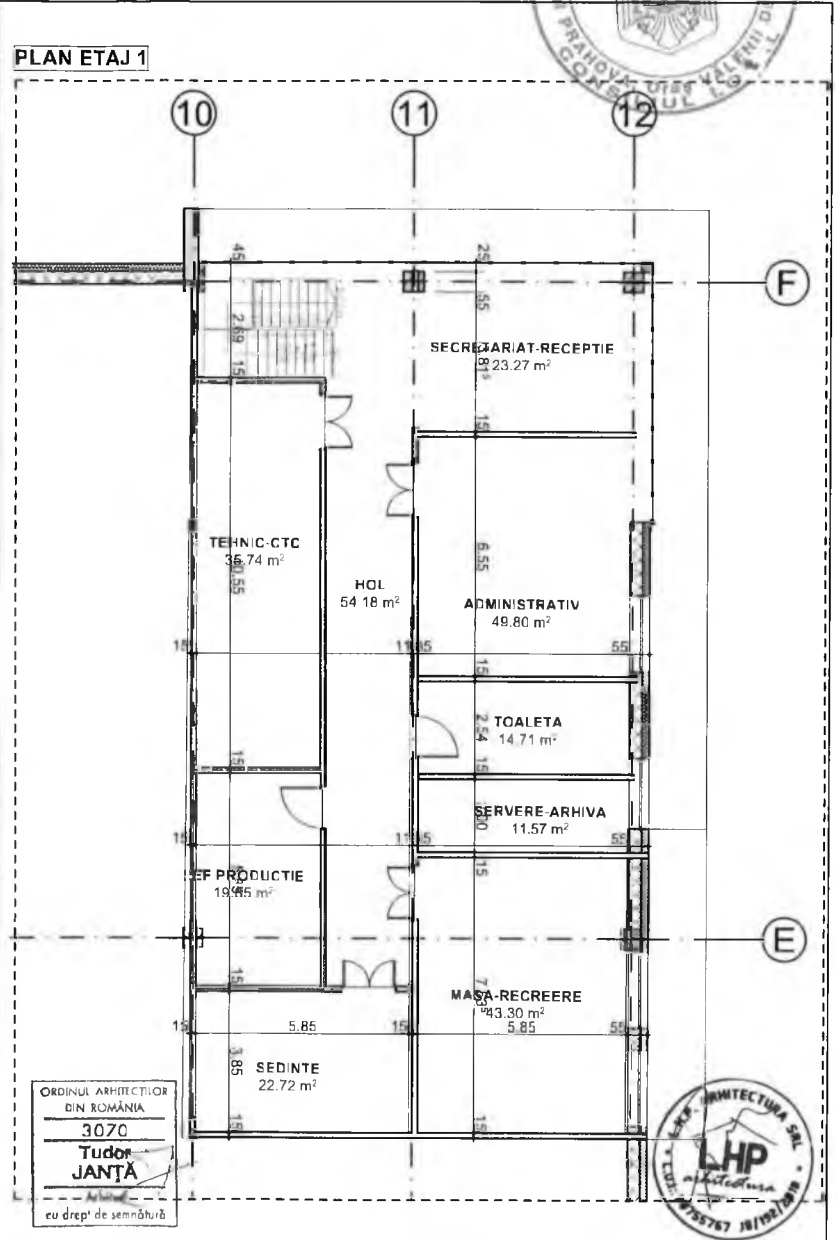
TITLU		CONSTRUIRE HALA		BENEFICIAR		S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.	
PROIECT				TITLU		PLAN DE DOTARI PARTER-Construire Hala (CU 40/03.03.2026)	
PROIECTANT		L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.		PLAUSA			
GENERAL				SPECIFICATIE			
				NUME		SEMNTURA	
				PROIECT		FAZA	
				PROIECTAT		SF	
				PROIECTAT		FORMAT	
				DESEMAT		1:200	

PLAN SUBPANTĂ				
37	Administrativ	Birou operațional 160 × 80 cm	buc.	5
38	Administrativ	Scaun ergonomic economic	buc.	5
39	Administrativ	Corp mobil cu sertare	buc.	5
40	Administrativ	Calculator office nou și monitor	buc.	5
41	Administrativ	Dulap pentru documente, cu uși	buc.	4
42	Administrativ	Cuier și accesorii	buc.	1
43	Tehnic – CTC	Birou tehnic / post de lucru	buc.	3
44	Tehnic – CTC	Scaun ergonomic economic	buc.	3
45	Tehnic – CTC	Stație grafică / calculator nou, configurație de bază, cu monitor	buc.	3
46	Tehnic – CTC	Masă centrală pentru verificarea documentelor și probelor	buc.	1
47	Tehnic – CTC	Dulap metalic pentru instrumente și documentații	buc.	3
48	Tehnic – CTC	Imprimantă multifuncțională A3 color	buc.	1
DOTĂRI COMUNE				
90	Dotări comune	Trusă medicală completă în dulap	buc.	3
91	Dotări comune	Defibrilator automat extern (AED), cu dulap semnalizat	buc.	1
92	Dotări comune	Aspirator economic umed-uscăt	buc.	2
93	Dotări comune	Cărucior economic pentru curățenie	buc.	2

49	Tehnic – CTC	Tablă magnetică / panou tehnic	buc.	1
50	Birou șef producție	Birou managerial cu corp mobil	buc.	1
51	Birou șef producție	Scaun managerial ergonomic	buc.	1
52	Birou șef producție	Calculator nou, configurație de bază, cu monitor	buc.	1
53	Birou șef producție	Scaun vizitator	buc.	3
54	Birou șef producție	Dulap pentru documente	buc.	2
55	Birou șef producție	Masă mică de discuții	buc.	1
56	Toaletă	Pachet accesorii sanitare: oglindă, dozatoare, dispensere și coșuri	buc.	1
57	Masă – recreere	Masă pentru 4 persoane, structură metalică, blat HPL	buc.	4
58	Masă – recreere	Scaun rezistent, lavabil	buc.	16
59	Masă – recreere	Mobilier chinetă rezistent, lungime aproximativă 3 m	buc.	1
60	Masă – recreere	Frigider, capacitate aproximativă 300–350 l	buc.	1

61	Masă – recreere	Cuptor cu microunde	buc.	1
62	Masă – recreere	Mașină de spălat vase	buc.	1
63	Masă – recreere	Aparat automat de cafea	buc.	1
64	Masă – recreere	Dozator de apă cu filtrare	buc.	1
65	Masă – recreere	Set colectare selectivă	buc.	1
66	Sală de ședințe	Masă de conferință pentru 12 persoane	buc.	1
67	Sală de ședințe	Scaun de conferință ergonomic	buc.	12
68	Sală de ședințe	Display economic 75 inch cu suport	buc.	1
69	Sală de ședințe	Sistem de videoconferință	buc.	1
70	Sală de ședințe	Tablă magnetică / flipchart	buc.	1
71	Sală de ședințe	Dulap jos / credența	buc.	1
72	Server – arhivă	Rack server 24U cu accesorii	buc.	1
73	Server – arhivă	UPS online 3000 VA	buc.	1
74	Server – arhivă	Server nou pentru aplicații și fișiere, nivel de bază	buc.	1

75	Server – arhivă	Sistem NAS nivel funcțional de bază de backup, cu HDD	buc.	1
76	Server – arhivă	Switch administrabil, patch-panel și accesorii	buc.	1
77	Server – arhivă	Dulap metalic de arhivare	buc.	6
78	Server – arhivă	Fișet metalic rezistent la foc	buc.	1
79	Server – arhivă	Masă de lucru și scaun	buc.	1
80	Secretariat – recepție	Teighea / corp de recepție	buc.	1
81	Secretariat – recepție	Post de lucru complet: birou, scaun și corp mobil	buc.	2
82	Secretariat – recepție	Calculator office nou și monitor	buc.	2
83	Secretariat – recepție	Scaun vizitator	buc.	3
84	Secretariat – recepție	Dulap pentru documente	buc.	3
85	Secretariat – recepție	Imprimantă multifuncțională A4 color	buc.	1
86	Secretariat – recepție	Distruător economic de documente	buc.	1
87	Hol	Bancă de așteptare, 3 locuri	buc.	2
88	Hol	Cuier tip garderobă	buc.	2
89	Hol	Sistem modular de semnalistică interioară	buc.	1



TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	PLAN DE DOTARI ETAJ-Constructie Hala (CU 40/03.03.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.	PLANSĂ					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	PROIECT	FAZA	PLANSĂ
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A.01.5
		PROIECTAT	arb. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
		DESENAT	arb. T. JANTA		06.2026	A3	

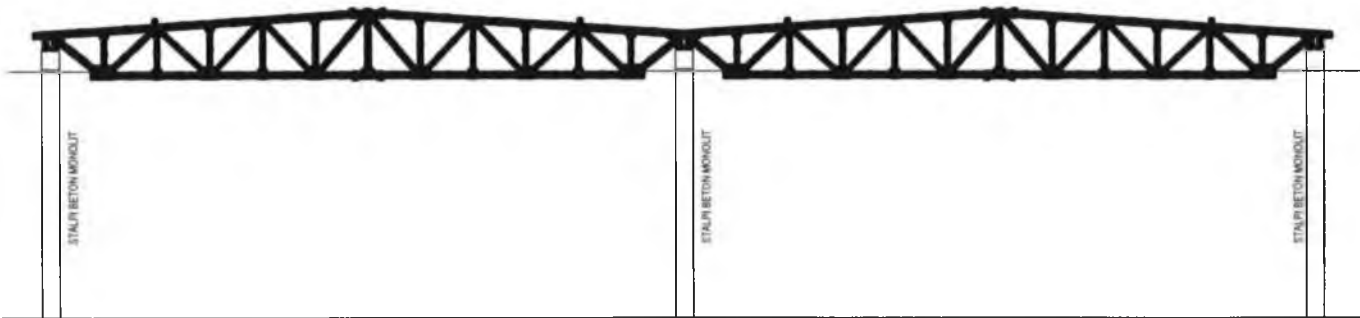


Tudor JANTĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.			
PROIECT		TITLU	PERSPECTIVA EXTERIOARA-Construire Hala (CU 40/03.03.2026)			
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.	PLANSĂ				
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF
		PROIECTAT	arth. T. JANTA			
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT
		DESENAT	arth. T. JANTA		06.2026	A3

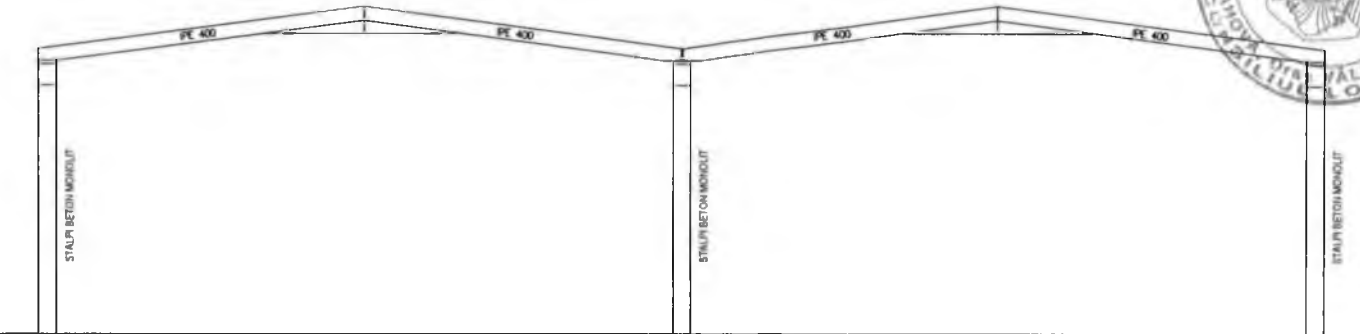
FERMA CU ZABRELE DIN METAL

CANTITATE OTEL 720 KG / ELEMENT = 1440 KG ELEMNT CU DESCHIDERE DE 18 ML



GRINZI METALICE IPE

CANTITATE OTEL 750 KG / ELEMENT = 1500 KG ELEMENT CU DESCHIDERE DE 18 ML

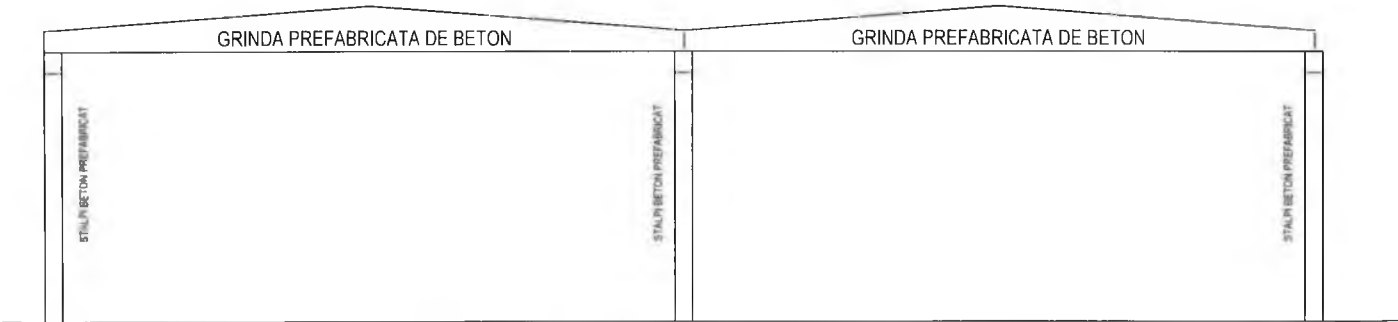


GRINZI BETON NEJUSTIFICATIV

CANTITATE OTEL APROXIMATIV 700 KG PENTRU O GRINDA DE 18 ML

CANTITATE BETON APROXIMAIV 6.25 MC / GRINDA DE 18 ML

TOTAL MATERIAL GRINZI ACOPERIS: 300 MC BETON SI 34 000 KG ARMATURA
AICI INTERVINE SI METAL PENTRU PANOURI



CONCLUZII ANALIZA STRUCTURI:

- Grinzi cu zabrele: -manopera mare si implicit timp mare de realizare
-costuri ridicate tratare antifoc
- Grinzi metalice IPE: -eficienta maxima
-se realizeaza usor panta necesara acoperisului
- Grinzi prefabricate din BA: -consum ridicat de beton si armatura
-structura trebuie dublata de structura metalica pentru realizarea pantei acoperisului (ceruta de eficienta insolatiei pentru panourile solare

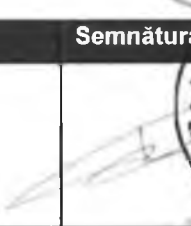
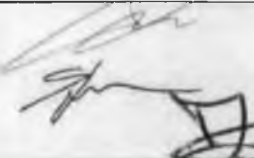
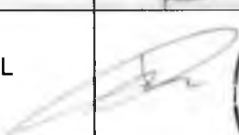
Stalpi BA monolit cu eficienta maxima (costuri, tratarea la foc nu este necesara, executie usoara necesari reducerii costului de sustinere a podului rulant)



TITLU	CONSTRUIRE HALA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.			
PROIECT		TITLU	Construire Hala (CU 40/03.03.2026) ANALIZA STRUCTURI			
PROIECTANT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.	PLANSĂ				
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA		3/2026	SF
		PROIECTAT	arth. T. JANTA		DATA	FORMAT
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		06.2026	A1
GENERAL		DESENAT	arth. T. JANTA		06.2026	SCARA
						1:1000 1:500

PAGINĂ DE SEMNĂTURI

Documentația este însoțită și asumată de elaboratorii și verificatorii de specialitate, potrivit atribuțiilor profesionale.

Specialitatea / funcția	Nume și prenume	Semnătură
Șef proiect / director de proiect	LHP ARHITECTURA SRL Urb. Lucian Horatiu Paltanea	 
Arhitectură	LHP ARHITECTURA SRL Urb. Lucian Horatiu Paltanea Arh. Tudor Janta Arh. Stag. Sabina Stanicel	 
Rezistență	LHP ARHITECTURA SRL Ing. Razvan Bularca	 
Instalații termice și ventilare	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Instalații electrice și fotovoltaice	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Instalații sanitare	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Dezize	SC LHP ARHITECTURA SRL Urb Lucian Horatiu paltanea	 

Nr. contract: _____ 1789 _____ din _____ 29.05.2026 _____

S.F. – CONSTRUIRE HALĂ 2 | Str. Berevoiești nr. 77–79, Vălenii de Munte

STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUIRE HALĂ 2



Element	Date
Beneficiar	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.
Amplasament	Str. Berevoiești nr. 77–79, Vălenii de Munte, jud. Prahova
Certificat de urbanism	C.U. nr. 105 din 19.05.2026
Faza de proiectare	S.F. – Studiu de fezabilitate
Proiectant general	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.
Data	IULIE 2026

Document elaborat conform conținutului-cadru din Anexa nr. 4 la H.G. nr. 907/2016. Datele și dimensionările sunt corespunzătoare fazei S.F. și se verifică/definitivează la fazele P.T./D.E.

CUPRINS

1. Informații generale privind obiectivul de investiții
 2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții
 3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții
 4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)
 5. Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)
 6. Urbanism, acorduri și avize conforme
 7. Implementarea investiției
 8. Concluzii și recomandări
- B. Piese desenate
- Anexa 1 – Centralizator suprafețe
- Anexa 2 – Tabel estimativ de dotări
- Anexa 3 – Echipamente HVAC și fotovoltaice; repartizare bugetară



A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE HALĂ 2

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu se aplică.

1.4. Beneficiarul investiției

S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A., cu sediul în str. Berevoiești nr. 77–79, Vălenii de Munte, județul Prahova.

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

L.H.P. ARHITECTURA S.R.L., în calitate de proiectant general.



2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

Nu a fost elaborat în prealabil un studiu de prefezabilitate. Necesitatea, oportunitatea și scenariile tehnico-economice sunt fundamentate direct prin prezentul studiu de fezabilitate.

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

Parcul Industrial Prahova din Vălenii de Munte este o platformă economică existentă, destinată activităților de producție, depozitare și servicii industriale, cu infrastructură rutieră, tehnico-edilitară și administrativă organizată. Presiunea investitorilor pentru extinderea capacităților disponibile justifică realizarea unei hale compacte, eficiente și adaptabile întreprinderilor cu necesar moderat de suprafață.

Hala 2 completează oferta Halei 1 și conferă elasticitate investiției. Dimensiunea mai redusă permite ocuparea rapidă de către un operator, etapizarea funcțională și adaptarea la producție semiautomată, asamblare, prelucrare, manipulare sau depozitare cu risc mediu de incendiu, în condițiile verificării destinației efective prin scenariul de securitate la incendiu.

Infrastructura existentă constituie o oportunitate majoră: reduce necesarul de lucrări primare, scurtează durata de implementare și permite gestionarea unitară a acceselor, utilităților, securității, deșeurilor și relației cu vecinătățile. Proiectul se înscrie în obiectivele privind dezvoltarea infrastructurii de afaceri, eficiența energetică, utilizarea surselor regenerabile și tranziția către activități economice cu emisii reduse.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

- zona de studiu este amplasată în intravilanul orașului Vălenii de Munte, în incinta Parcului Industrial Prahova, pe imobilul cu nr. cadastral 26203;
- terenul este reglementat pentru funcțiuni industriale și nu dispune în prezent de spațiul construit necesar activității propuse;
- este necesară separarea coerentă a fluxurilor de personal, materiale, autovehicule și intervenție;



- este necesară o hală compactă, cu deschidere principală de aproximativ 18,00 m și înălțime liberă de aproximativ 7,00 m, fără pod rulant;
- sunt necesare spații sociale, administrative și tehnice pentru 20 muncitori și 8 persoane TESA într-un schimb;
- este necesară o anvelopă performantă, iluminare naturală difuză, instalații eficiente și producere locală de energie electrică;
- bugetul disponibil impune etapizarea instalațiilor HVAC, păstrând posibilitatea extinderii ulterioare;
- alternativa de depozitare cu risc mediu de incendiu necesită confirmarea sarcinii termice, modului de stivuire, evacuării și instalațiilor specifice.

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

Cererea vizează spații industriale care pot fi puse în funcțiune rapid, cu acces sigur pentru marfă, utilități disponibile și costuri de exploatare controlabile. Zona de lucru de 1.085,554 m² permite instalarea unor linii compacte de producție, a zonelor de manipulare și a traseelor logistice.

Flexibilitatea între producție și depozitare cu risc mediu de incendiu mărește capacitatea de ocupare și reduce riscul economic asociat unui singur profil de utilizator. Orice schimbare a destinației sau a categoriei de risc se va face numai după verificarea structurii, instalațiilor, evacuării și conformării la incendiu.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

- realizarea unei hale industriale cu suprafață utilă totală de 1.314,054 m²;
- realizarea zonei de lucru de 1.085,554 m² și a spațiilor anexe de 228,50 m²;
- asigurarea condițiilor pentru 20 muncitori și 8 persoane TESA într-un schimb;
- realizarea unei structuri mixte robuste, fără pod rulant, cu deschidere de aproximativ 18,00 m;
- realizarea unei anvelope termoizolante performante și a luminatoarelor liniare supraînălțate orientate spre nord;
- integrarea a 50 panouri fotovoltaice, fără stocare în etapa de bază;
- implementarea etapizată a sistemului de pompă de căldură și a distribuției termice;
- asigurarea flexibilității pentru producție sau depozitare cu risc mediu de incendiu, după conformarea specifică.

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții

Pentru fiecare scenariu/opțiune tehnico-economic(ă) se prezintă elementele solicitate de conținutul-cadru.

3.1. Particularități ale amplasamentului

a) descrierea amplasamentului

Amplasamentul se află în intravilanul orașului Vălenii de Munte, în incinta Parcului Industrial Prahova, str. Berevoiești nr. 77–79, pe imobilul identificat cadastral cu nr. 26203 și înscris în C.F. nr. 26203. Suprafața totală a proprietății este de 129.817 m², iar zona de studiu aferentă Halei 2 este de 2.700 m².

Conform documentației existente, suprafața construită este de 1.327,03 m², suprafața desfășurată de 1.466,33 m², sunt prevăzute 10 locuri de parcare, iar amenajările exterioare și zonele verzi se corelează cu planul general al incintei. Regimul juridic și eventualele servituți sunt cele înscrise în certificatul de urbanism și în extrasul de carte funciară. Nu sunt prevăzute exproprieri.

b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Accesul se realizează din strada Berevoiești și prin circulațiile interioare ale parcului industrial. Sunt prevăzute accese tehnologice, pietonale, circulații de intervenție și parcaje. Vecinătățile au caracter preponderent industrial.



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

Orientarea este determinată de trama incintei și de fluxurile funcționale. Luminatoarele liniare supraîncălzite sunt orientate spre nord pentru iluminare naturală difuză și limitarea supraîncălzirii.

d) surse de poluare existente în zonă

Amplasamentul se află într-o zonă industrială. Sursele existente pot fi traficul industrial, zgomotul și emisiile specifice activităților din vecinătate. Eventualele emisii tehnologice ale viitorului utilizator se vor evalua separat.

e) date climatice și particularități de relief

Amplasamentul se înscrie într-un climat temperat-continental, cu caracter de tranziție între influențele temperat-oceanice și cele continental-moderate. Studiul geotehnic indică precipitații atmosferice medii de aproximativ 600-700 mm/an, o temperatură maximă absolută de aproximativ 30°C în luna august și direcții predominante ale vântului la sol pe direcția văii Teleajenului și văii Parasca. Valoarea numerică a temperaturii medii multianuale nu este completată în studiul geotehnic și nu se anticipează în prezenta documentație. Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural este de 0,80-0,90 m. Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile. La P.T./D.E., datele climatice se completează cu valorile normate privind temperatura exterioară de calcul, presiunea dinamică de bază a vântului, încărcarea din zăpadă și intensitățile pluviometrice de calcul. Aceste date vor fundamenta dimensionarea acoperișului, luminatoarelor, panourilor fotovoltaice, sistemului pluvial, anvelopei și instalațiilor HVAC.

f) existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare: se verifică la faza P.T.; eventualele măsuri se execută conform avizelor operatorilor;
- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice: nu se aplică, conform datelor disponibile la faza S.F.;
- terenuri aparținând instituțiilor din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională: nu se aplică.

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament

(i) date privind zonarea seismică

Conform studiului geotehnic, amplasamentul se încadrează în zona de macroseismicitate I = 9° pe scara MSK. Pentru proiectare se indică valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,40$ g, pentru IMR = 225 ani, și perioada de control (colț) $T_c = 1,6$ s. Proiectarea structurii, fundațiilor, elementelor nestructurale și echipamentelor se va realiza conform reglementărilor seismice în vigoare, cu verificarea explicită a deplasărilor, a nodurilor și a prinderilor.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice

Investigațiile au evidențiat la suprafață umpluturi eterogene cu grosimi de aproximativ 0,50-0,90 m, sub care se dezvoltă un strat de argilă prăfoasă cafenie, consistentă spre vârtoasă, considerat teren bun de fundare. Fundarea se poate realiza în acest strat, începând de la adâncimea de circa 0,90 m față de cota terenului, cu respectarea adâncimii de îngheț de 0,80-0,90 m. Valoarea de bază a presiunii convenționale este de 300 kPa pentru B = 1,00 m și D = 2,00 m, iar pentru Df = 0,90 m se indică $p_{conv} = 215$ kPa. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate până la 6,00 m și nu sunt prevăzute epuizmente permanente în condițiile investigate.

(iii) date geologice generale

Amplasamentul este situat în zona mediană a Subcarpaților Curburii - Subcarpații Teleajenului, în cadrul Depresiunii Vălenii de Munte. Succesiunea geologică regională este alcătuită din depozite fine proluviale și depozite grosiere aluvionare, peste roca de bază reprezentată predominant de șisturi marnoase și argiloase cu intercalații de gresii. Relief local este plat, iar structura litologică și înclinarea redusă nu favorizează fenomene fizico-geologice de amploare.



(iv) date geotehnice obținute din investigații

Studiul geotehnic este fundamentat pe 3 foraje geotehnice FG1-FG3, executate în iunie 2026 până la adâncimea de 6,00 m, precum și pe analize de laborator ale probelor recoltate. Stratul portant este argilă prăfoasă/argila cafenie, consistentă spre vâtoasă, cu umiditate naturală de 18,48-21,02%, indice de plasticitate $I_p = 29,70-32,33\%$, indice de consistență $I_c = 0,93-0,97$, umflare liberă $U_L = 70-72\%$, greutate volumică aparentă de aproximativ $18,12-18,32 \text{ kN/m}^3$ și modul de deformare liniară orientativ $E = 14.000-17.000 \text{ kPa}$. Caracteristicile orientative de rezistență sunt $\phi = 21-23^\circ$ și $c = 25-40 \text{ kPa}$. Valorile finale de calcul și dimensiunile fundațiilor se stabilesc în funcție de geometria fundațiilor și încărcările efective.

(v) încadrarea în zone de risc

Lucrarea este încadrată în categoria geotehnică 2, cu punctaj total 10 și risc geotehnic moderat. Condițiile de teren sunt apreciate ca bune, apa subterană nu impune epuizmente, vecinătățile nu generează riscuri geotehnice semnificative, iar amplasamentul nu prezintă indicii favorabile declanșării alunecărilor de teren. Riscul seismic este semnificativ, prin valoarea $a_g = 0,40 \text{ g}$, și trebuie tratat prin proiectare structurală și control riguros al execuției.

(vi) caracteristici hidrologice

Pânza freatică nu a fost interceptată în forajele geotehnice până la adâncimea de 6,00 m. Terenurile coezive au permeabilitate redusă și sunt sensibile la acumularea apelor în zona fundațiilor. Se impun sistematizarea verticală, pante pozitive de la clădire, trotuare de gardă, rigole, igheaburi, scocuri și burlane racordate la rețeaua pluvială, precum și hidroizolații la elementele în contact cu terenul. Dimensionarea sistemului pluvial va considera atât regimul anual de 600-700 mm, cât și episoadele de precipitații intense, conform intensităților normate de calcul.

În perioade cu ploi intense, topire rapidă a zăpezii sau alternanțe îngheț-dezgheț se va evita stagnarea apei în jurul fundațiilor și sub pardoseala industrială. Platformele și spațiile verzi se vor cota astfel încât apa să fie dirijată controlat către sistemele de colectare, fără descărcare necontrolată la baza clădirii.

Săpăturile cu pereți verticali nesprijiniți se admit numai până la aproximativ 1,25 m, în condițiile normativului aplicabil. Ultimii 10-20 cm deasupra cotei de fundare se vor excava imediat înainte de avizarea terenului și turnarea betonului de egalizare, în special în anotimpul ploios și pe timp de iarnă.

La terminarea săpăturilor, proiectantul geotehnician va fi convocat pentru avizarea terenului de fundare. Orice umpluturi necontrolate, lentile moi, infiltrații locale sau neomogenități constatate în șantier vor fi tratate numai pe baza unei soluții însoțite de proiectantul geotehnician și proiectantul de rezistență.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic

Scenariul 1 – structură metalică integrală

Scenariul presupune fundații din beton armat, fundate sub stratul de umpluturi eterogene, și o suprastructură integral metalică: stâlpi, grinzi/ferme cu deschiderea principală de aproximativ 18,00 m, pane și contravântuiri. Învelitoarea este din panouri sandwich termoizolante, cu luminatoare liniare supraînălțate orientate spre nord, iar închiderile verticale sunt din BCA termoizolat și placări ventilate din panouri de fibrociment. Structura trebuie dimensionată pentru acțiunea seismică $a_g = 0,40 \text{ g}$, pentru vânt, zăpadă și pentru compatibilitatea cu închiderile relativ rigide.

Avantajele principale sunt prefabricarea avansată, masa proprie redusă și viteza ridicată de montaj. Dezavantajele sunt consumul suplimentar de oțel pentru controlul deplasărilor și vibrațiilor, protecțiile anticorozive și la foc, sensibilitatea la impact accidental și compatibilizarea mai dificilă cu BCA și fațada din fibrociment. În zona seismică analizată, deformabilitatea cadrului și prinderile elementelor nestructurale impun detalii suplimentare. Chiar fără pod rulant, soluția are costuri inițiale și de mentenanță mai ridicate și o expunere mai mare la volatilitatea prețului oțelului.

Scenariul 2 – structură mixtă beton armat-metal

Scenariul presupune fundații izolate și grinzi de echilibrare din beton armat, fundate în stratul de argilă prăfoasă consistentă spre vâtoasă, sub umpluturile eterogene, cu cota de fundare avizată în șantier. Stâlpii sunt



prefabricați sau monoliți din beton armat, iar acoperișul este realizat din grinzi/ferme metalice de aproximativ 18,00 m, pane și contravânturi. Învelitoarea din panouri sandwich termoizolante integrează luminatoare liniare supraînălțate orientate spre nord.

Închiderile verticale sunt din BCA cu termoizolație și fațadă ventilată din panouri de fibrociment. Stâlpi din beton armat oferă robustețe, rezistență la impact, comportare favorabilă la foc și control mai bun al deplasărilor laterale. Structura metalică a acoperișului asigură eficiență la deschiderea mare și greutate redusă. Lipsa podului rulant simplifică structura, elimină acțiunile dinamice specifice și permite o soluție mai economică. Structura mixtă este favorabilă și pentru controlul tasărilor diferențiate, prin transmiterea clară a încărcărilor către fundațiile din beton armat.

Organizarea funcțională include zona de lucru, vestiare, dușuri, grupuri sanitare, spații de recreere, birouri administrative, coordonare, CTC, sală de ședințe, server, arhivă și circulații. Dotările sunt prevăzute în soluție economică, fără eliminarea articolelor funcționale.

Echiparea HVAC se realizează etapizat. Etapa I cuprinde o pompă de căldură modulară de aproximativ 35–45 kW, două aeroterme industriale, două ventilatoare de destratificare și două recuperatoare descentralizate pentru spațiile administrative/sociale. Rețelele și spațiul tehnic se pregătesc pentru completarea ulterioară cu un al doilea modul și terminale suplimentare. Sistemul fotovoltaic include 50 panouri și invertor trifazat, fără baterii.

3.3. Costurile estimative ale investiției

Costurile sunt stabilite pe baza devizului general și a estimărilor bugetare aferente echipamentelor și dotărilor. Devizul general al obiectivului complex are valoarea totală de 26.500.299,43 lei fără TVA și 30.999.972,00 lei cu TVA, din care C+M 16.720.517,00 lei fără TVA. Aceste valori corespund scenariului recomandat și rămân baza indicatorilor maximali ai investiției.

Pentru Hala 2, scenariul recomandat - structură mixtă beton armat-metal - păstrează valoarea lucrărilor de construcții și instalații de la poziția 4.1.2, respectiv 3.485.620,00 lei fără TVA. Cu montajul alocat la 4.2 de 35.000,00 lei, echipamentele de la 4.3 de 120.000,00 lei și dotările mobile de la 4.5 de 28.333,40 lei, valoarea direct atribuibilă Halei 2 este 3.668.953,40 lei fără TVA.

Pentru Scenariul 1 - structură metalică integrală - se estimează comparativ o valoare direct atribuibilă de aproximativ 4.250.000 lei fără TVA, cu circa 581.046,60 lei, respectiv aproximativ 15,8%, peste scenariul recomandat. Diferența provine din cantitatea mai mare de oțel necesară controlului deformabilității, protecțiile anticorozive și la foc, detaliile de prindere a BCA și fibrocimentului, rigidizările suplimentare și rezerva de risc asociată prețului oțelului. Estimarea este comparativă, de fază S.F., și nu înlocuiește devizul general al scenariului recomandat.

Componentă direct atribuibilă Halei 2	Subcapitol DG	Valoare fără TVA [lei]
Construcții și instalații Hala 2	4.1.2	3.485.620,00
Montaj utilaje și echipamente – Hala 2	4.2 (cotă alocată)	35.000,00
Utilaje și echipamente care necesită montaj – Hala 2	4.3 (cotă alocată)	120.000,00
Dotări Hala 2	4.5 (cotă alocată)	28.333,40
TOTAL direct atribuibil, fără cheltuieli comune	—	3.668.953,40

Cheltuielile comune ale investiției rămân în devizul general al obiectivului complex și nu se repartizează artificial în prezenta documentație. Costurile de operare depind de profilul tehnologic, programul de funcționare și etapa de extindere HVAC; soluția modulară limitează costurile fixe inițiale.

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

studiu topografic

Se aplică. Studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOMONT TA S.R.L. în iulie 2026 este utilizat în prezenta documentație; acesta încadrează lucrarea în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului

Se aplică.

studiu hidrologic, hidrogeologic

Nu se aplică distinct, în lipsa unor condiționări identificate.

studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice

Se aplică; soluția include pompă de căldură și sistem fotovoltaic.

studiu de trafic și studiu de circulație

Nu se aplică distinct; circulațiile sunt analizate în planul general al incintei.

raport de diagnostic arheologic preliminar

Nu se aplică.

studiu peisagistic

Nu se aplică distinct.

studiu privind valoarea resursei culturale

Nu se aplică.

studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției

Se aplică verificările de securitate la incendiu, performanță energetică, structură și instalații.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

Etapă	Durată orientativă	Observații
Proiectare P.T./D.E., verificări, avize	4 luni	Corelare arhitectură-structură-instalații
Achiziție și contractare	2 luni	Poate fi parțial suprapusă proiectării finale
Organizare de șantier și infrastructură	1 lună	Pregătire amplasament
Fundații și structură beton armat	3 luni	Fără lucrări pentru pod rulant
Structură metalică acoperiș și închideri	3 luni	Suprapunere parțială cu structura
Instalații și finisaje	3 luni	Execuție etapizată
Montaj echipamente HVAC/PV și probe	1 lună	După închiderea clădirii
Recepție și punere în funcțiune	1 lună	Documentații și instruire

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)**4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință**

Analiza compară structura metalică integrală cu structura mixtă beton armat–metal, pe o perioadă de referință corespunzătoare duratei normale de exploatare a unei clădiri industriale. Scenariul fără investiție menține deficitul de spații productive și nu răspunde cererii de extindere.

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția



Cutremur - $a_g = 0,40 \text{ g}$, $T_c = 1,6 \text{ s}$	Avarii structurale și nestructurale; oprirea activității.	Calcul seismică integrat; controlul deplasărilor; verificarea nodurilor, ancorajelor și prinderilor elementelor nestructurale.
Teren coeziv sensibil la apă	Tasări diferențiate, fisuri și reducerea capacității portante.	Fundare în stratul bun; avizarea cotel; protecția săpăturilor; drenaj, hidroizolații și controlul umpluturilor.
Ploi intense / acumulări lângă fundații	Umezirea argilei, infiltrații și suprasolicitarea sistemului pluvial.	Pante pozitive, trotuare de gardă, rigole, jgheaburi și evacuare controlată; întreținere periodică.
Vânt puternic	Solicitarea acoperișului, luminatoarelor, fațadei ventilate și panourilor PV.	Dimensionare conform zonării; verificarea sucțiunii și a tuturor prinderilor; inspecții după evenimente extreme.
Zăpadă și alternanțe îngheț-dezgheț	Supraîncărcarea acoperișului, blocarea evacuărilor și degradări locale.	Dimensionare la zăpadă, plan de dezăpezire, protecția jgheaburilor și respectarea adâncimii de îngheț.
Caniculă / valuri de căldură	Supraîncălzire, disconfort și consum crescut.	Anvelopă performantă, luminatoare nord, free-cooling, recuperare și extindere modulară HVAC.
Incendiu / schimbare la depozitare cu risc mediu	Creșterea sarcinii termice, propagare și evacuare dificilă.	Scenariu PSI actualizat, compartimentare, controlul stivuirii, detecție/stingere și verificarea fluxurilor.
Întreruperea energiei / utilităților	Oprirea procesului, HVAC și sistemelor de siguranță.	Consumatori prioritari, UPS, posibilitate de grup electrogen și proceduri de oprire controlată.
Creșterea prețurilor / aprovizionare	Depășirea bugetului și întârzierea calendarului.	Etapizare, specificații neutre, oferte actualizate, furnizori alternativi și rezervă de implementare.
Schimbarea profilului chirieșului	Nepotrivirea instalațiilor, pardoselii, fluxurilor sau cerințelor PSI.	Soluții modulare, rezerve de capacitate și validarea temei tehnologice înainte de P.T.
Interferențe între specialități	Refaceri, goluri necoordonate și întârzieri.	Coordonare BIM/planuri integrate, controlul modificărilor și verificarea tuturor traversărilor.

4.3. Situația utilităților și analiza de consum

Necesarul de utilități cuprinde energie electrică, apă, canalizare menajeră, evacuare ape pluviale, comunicații și alimentarea instalațiilor HVAC. Capacitățile finale se confirmă prin avize și proiecte de specialitate.

Sistemul termic este etapizat: etapa I nu acoperă integral necesarul preliminar de aproximativ 102–108 kW al întregii clădiri la regim complet, ci asigură încălzirea prioritară a spațiilor administrative/sociale și temperarea selectivă a zonei de lucru. Extinderea ulterioară se realizează prin adăugarea unui modul de pompă de căldură și a terminalelor necesare.

Cele 50 panouri fotovoltaice asigură o putere instalată orientativă de 22,5–25 kWp. Producția este destinată prioritar autoconsumului; rețeaua electrică rămâne sursă de echilibrare.

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse

Investiția sprijină dezvoltarea economică locală și crearea de locuri de muncă. Accesibilitatea se asigură pentru traseele și spațiile destinate personalului și vizitatorilor, conform reglementărilor.

**b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției**

În faza de realizare se estimează 25–50 persoane, variabil în funcție de etapă. În faza de operare sunt prevăzute aproximativ 28 persoane într-un schimb: 20 muncitori și 8 persoane TESA.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a surselor protejate

Impactul de execuție este temporar și local, asociat prafului, zgomotului, traficului și deșeurilor. Se aplică măsuri de limitare și prevenire a poluărilor accidentale. Amplasamentul este industrial; conform datelor disponibile, proiectul nu afectează situri protejate. În exploatare, impactul depinde de procesul tehnologic.

d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz

Clădirea se integrează într-o incintă industrială existentă. Volumetria, materialele și culorile se vor corela cu caracterul platformei, iar zonele verzi vor atenua impactul vizual.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

Dimensionarea rezultă din necesitatea unei hale compacte, cu 1.085,554 m² zonă de lucru, personal de 28 persoane/schimb și infrastructură pregătită pentru extinderea instalațiilor. Lipsa podului rulant permite o utilizare flexibilă și reduce costurile structurale și de mentenanță.

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

Analiza cost-beneficiu a componentei Hala 2 este prezentată sintetic în prezentul S.F. și detaliată în ACB separată, anexă derivată din ACB consolidată a proiectului integrat. Metodologia aplică fluxuri incrementale reale: activitatea istorică a parcului este exclusă, anii 2027–2028 reprezintă perioada de implementare, iar exploatarea noilor obiective începe în 2029.

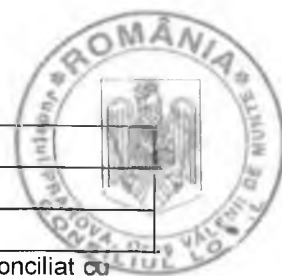
Principiul de calcul: fluxul componentei = scenariul cu proiect – scenariul fără proiect. Veniturile Halei 2 provin exclusiv din chiria suprafeței închiriate proprii, iar costurile direct identificabile sunt atribuite direct. Costurile comune sunt repartizate prin chei tehnico-economice justificate, fără distribuirea tuturor fluxurilor după ponderea investiției.

Ipoteze și chei de alocare

Element	Valoare / cheie	Justificare
Perioadă de analiză	2027–2051	25 ani; 23 ani de operare
Rată de actualizare financiară	4,00%	Ipoteză comună modelului consolidat
Începerea operării	2029	2027–2028: implementare
Venituri hale	19,4598% din venitul hălelor	Ponderea suprafeței închiriate: 1.085,554 m ² din 5.578,457 m ²
Utilități	18,9298%	Ponderea suprafeței utile
Materiale și personal	Ponderea anuală în veniturile proiectului	Intensitatea activității
Alte costuri comune	21,6733%	Ponderea în investiția totală / active administrate

Investiția aferentă componentei

Element	Valoare fără TVA
Investiție de bază directă	3.668.953,40 lei



Cheltuieli comune alocate	2.137.804,50 lei
Investiție totală Hala 2	5.806.757,90 lei
Pondere în proiectul integrat	21,6733%

Eșalonarea investiției: 5.047.833,03 lei în anul 2027 și 758.924,87 lei în anul 2028. Totalul este reconciliat cu ACB consolidată și cu devizul general al proiectului integrat.

Venituri și costuri incrementale

Venitul din chirie este calculat pentru suprafața de 1.085.554 m², la tariful de 3 EUR/m²/lună, curs 5,0911 lei/EUR și grade de ocupare de 75% în 2029, 85% în 2030 și 90% în 2031. Costurile reprezintă diferența dintre scenariul cu proiect și scenariul fără proiect, alocată pe categorii prin cheile de mai sus.

An	Venituri incrementale	Costuri incrementale	Flux operațional
2029	169.858,16 lei	112.199,04 lei	57.659,12 lei
2030	192.506,00 lei	131.275,08 lei	61.230,92 lei
2031	203.829,83 lei	142.189,28 lei	61.640,54 lei

Indicatori financiari

Indicator	Rezultat
VAN financiară la 4%	(4.709.237,93) lei
RIR financiară	-7,30%
Raport B/C financiar	0,4267
Valoarea actualizată a veniturilor	3.504.602,25 lei
Valoarea actualizată a costurilor și investiției	8.213.840,11 lei
Flux net cumulat nominal 2027–2051	(4.012.276,04) lei

Componenta este sustenabilă operațional din primul an complet de funcționare. VAN negativă și raportul B/C subunitar arată că investiția nu se recuperează integral exclusiv din fluxurile comerciale directe în scenariul prudent, fără valoare reziduală. Rezultatul este compatibil cu natura de infrastructură de afaceri și nu include beneficii economice și sociale nemonetizate.

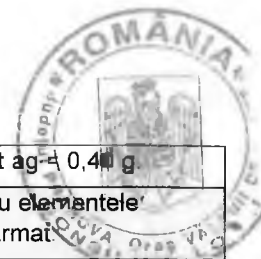
Analiza economică și cost-eficacitatea

Hala 2 diversifică oferta de spații industriale a parcului, oferă acces întreprinderilor cu necesar mai redus de suprafață, permite ocuparea etapizată și reduce riscul de neocupare. Indicatorii de cost-eficacitate sunt: cost total de 4.418,96 lei/m² util, cost de bază de 2.792,09 lei/m² util, venit 2029 de 129,26 lei/m²/an și cost incremental 2029 de 85,38 lei/m²/an.

Reconciliere: pentru fiecare an și categorie, Hala 1 + Hala 2 + HUB = ACB consolidată. VAN-urile componentelor se pot însuma deoarece utilizează același orizont și aceeași rată de actualizare; RIR-urile și rapoartele procentuale nu se însumează. Detalierea anuală 2027–2051, analiza de sensibilitate, riscurile și formulele de control sunt prezentate în ACB separată – Hala 2, anexă la prezentul S.F.

5.1. Compararea scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Criteriu	Scenariul 1 – structură metalică integrală	Scenariul 2 – structură mixtă BA–metal
Soluție de fundare	Fundații BA; solicitări locale și excentricități mai mari la baza stâlpilor metalici.	Fundații BA și stâlpi BA; transmitere robustă și compatibilitate bună cu terenul.
Robustețe la impact	Medie; necesită protecții și rigidizări locale.	Ridicată; stâlpii BA sunt favorabili în mediul industrial.
Comportare seismică	Masă redusă, dar deformabilitate mai	Rigiditate și control mai bun al



	mare și interfețe sensibile.	deplasărilor; adaptat ag-4 0,4 m g.
Comportare la foc	Necesită protecție la foc aplicată elementelor principale.	Mai favorabilă pentru elementele verticale din beton armat.
Compatibilitate BCA/fibrociment	Mai dificilă din cauza deformabilității.	Foarte bună; rosturi și prinderi mai ușor de controlat.
Viteză de montaj	Foarte bună.	Bună; prefabricarea stâlpilor poate reduce durata.
Întreținere	Protecții anticorozive și la foc periodice.	Mai redusă la elementele verticale.
Flexibilitate funcțională	Bună.	Foarte bună, inclusiv pentru adaptări ulterioare.
Cost direct estimativ fără TVA	Aprox. 4.250.000 lei; +15,8%.	3.668.953,40 lei, conform devizului.
Expunere la volatilitatea prețurilor	Ridicată, prin cantitatea mare de oțel.	Moderată, prin structură echilibrată.
Risc tehnic	Mediu-ridicat.	Redus și mai predictibil.
Recomandare	Alternativă fezabilă, dar mai costisitoare; de evitat.	Recomandat.

5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)

Se selectează Scenariul 2 - structură mixtă beton armat-metal. Acesta răspunde mai bine cerințelor de robustețe, securitate la incendiu, compatibilitate cu închiderile din BCA și fibrociment și costuri de mentenanță reduse. Soluția este coerentă cu terenul bun de fundare, categoria geotehnică 2 și necesitatea limitării tasărilor diferențiate. Absența podului rulant simplifică structura. Costul direct estimat este cu aproximativ 581.000 lei fără TVA mai redus decât al scenariului metalic integral.

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) obținerea și amenajarea terenului

Terenul aparține beneficiarului și este situat în incinta parcului industrial. Amenajarea include sistematizare, platforme, circulații, parcaje, zone verzi, organizare de șantier și refacerea suprafețelor afectate.

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

Utilitățile se asigură prin racordarea la infrastructura existentă a parcului, cu verificarea capacităților și obținerea avizelor operatorilor.

c) soluția tehnică

Clădirea are regim P+E parțial/subpantă, înălțime liberă de aproximativ 7,00 m și deschidere structurală principală de aproximativ 18,00 m. Fundațiile și stâlpii sunt din beton armat, iar acoperișul este realizat pe structură metalică. Fundarea se va realiza sub umpluturile eterogene, în stratul de argilă prăfoasă cafenie, consistentă spre vârtoasă, începând orientativ de la 0,90 m, cu $p_{conv} = 215 \text{ kPa}$ la $D_f = 0,90 \text{ m}$; valoarea finală se corectează în funcție de geometria fundațiilor și încărcările efective.

Învelitoarea din panouri sandwich termoizolante integrează luminatoare liniare supraînălțate orientate spre nord. Închiderile verticale sunt din BCA cu termoizolație și fațadă ventilată din panouri de fibrociment. Pardoseala industrială se dimensionează pentru sarcinile tehnologice și traficul intern.

Hala 2 nu este prevăzută cu pod rulant. Nu se includ console, grinzi sau șine de rulare și nici acțiuni dinamice specifice, ceea ce reduce complexitatea structurală, costurile de investiție și mentenanță.

Echipamentele HVAC și fotovoltaice se etapizează. În etapa I se instalează o pompă de căldură de aproximativ 35–45 kW, două aeroterme industriale, două ventilatoare de destratificare, două recuperatoare descentralizate,



50 panouri fotovoltaice și invertorul aferent. Soluția nu pretinde încălzirea integrală a halei la 18°C în condiții de calcul; asigură încălzirea anexelor și temperarea selectivă, cu pregătire pentru extindere.

d) probe tehnologice și teste

Se vor efectua probe de etanșeitate și presiune, probe electrice, echilibrare hidraulică și aerulică, verificarea sistemului fotovoltaic, probe funcționale ale pompei de căldură, aerotermelor și recuperatoarelor. Procedurile se stabilesc la P.T./D.E.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

a) indicatori maximali

Indicator	Valoare
Valoarea totală a proiectului complex, fără TVA	26.500.299,43 lei
Valoarea totală a proiectului complex, cu TVA	30.999.972,00 lei
C+M proiect complex, fără TVA	16.720.517,00 lei
C+M proiect complex, cu TVA	20.231.825,57 lei
Construcții și instalații Hala 2 – 4.1.2, fără TVA	3.485.620,00 lei
Valoare direct atribuibilă Halei 2 (4.1.2 + cote 4.2, 4.3 și 4.5), fără TVA	3.668.953,40 lei

b) indicatori minimali

Indicator fizic/de performanță	Valoare minimă
Suprafață zonă de studiu	2.700,00 m ²
Suprafață construită	1.327,03 m ²
Suprafață desfășurată	1.466,33 m ²
Suprafață utilă totală	1.314,054 m ²
Zonă de lucru	1.085,554 m ²
Spații anexe parter	112,78 m ²
Spații subpantă	115,72 m ²
Înălțime liberă	cca 7,00 m
Deschidere principală	cca 18,00 m
Pod rulant	Nu se aplică
Personal de calcul	20 muncitori + 8 TESA / schimb
Panouri fotovoltaice	50 buc., cca 22,5–25 kWp
Parcaje	10 locuri

c) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare

Indicatorii financiari detaliați nu se aplică distinct Halei 2. Indicatorii de rezultat sunt realizarea capacității industriale, posibilitatea ocupării de către operatori economici, crearea/mentținerea locurilor de muncă și reducerea consumului din rețea prin producția fotovoltaică.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata estimată de implementare este de aproximativ 15–18 luni, din care execuția propriu-zisă aproximativ 11–13 luni, în funcție de achiziție și suprapunerea etapelor.



5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice.

- rezistență mecanică și stabilitate: structură mixtă proiectată conform normativelor;
- securitate la incendiu: scenariu adaptat producției sau depozitării cu risc mediu;
- igienă, sănătate și mediu: grupuri sanitare, ventilație, apă potabilă și gestionarea deșeurilor;
- siguranță și accesibilitate în exploatare: trasee, semnalizare, pardoseli și accesibilitate conform reglementărilor;
- protecție împotriva zgomotului: anvelopă și echipamente selectate pentru limitarea propagării;
- economie de energie și izolare termică: anvelopă performantă, pompă de căldură, recuperare și fotovoltaic;
- utilizare sustenabilă a resurselor: soluții durabile, etapizare și posibilitate de adaptare.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Sursele de finanțare pot include fonduri externe nerambursabile, fonduri proprii ale beneficiarului și alte surse legal constituite. Structura finală se stabilește prin contractul de finanțare.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Certificatul de urbanism nr. 105/19.05.2026, emis pentru scopul „Construcție hală metalică”.

6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

Extras de carte funciară pentru imobilul cu nr. cadastral 26203. Se anexează documentației.

6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică

Se aplică. Măsurile stabilite prin actul autorității de mediu și prin memoriul conform Anexei nr. 5E la Legea nr. 292/2018 se integrează în P.T./D.E.

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților

Se obțin conform certificatului de urbanism și cerințelor operatorilor de rețea.

6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Se aplică.

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

Se aplică avizele solicitate prin certificatul de urbanism, inclusiv cele privind securitatea la incendiu, sănătatea populației, utilitățile, circulațiile și condițiile tehnice speciale, după caz.

7. Implementarea investiției

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Entitatea responsabilă este S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A., care va asigura managementul proiectului, achiziția, urmărirea execuției, recepția și operarea.



7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare

Implementarea este estimată la 15–18 luni. Strategia prevede proiectare integrată, achiziție pe loturi coerente și etapizarea echipamentelor HVAC. Resursele includ echipa beneficiarului, proiectantul, verificatorii, diriginții, antreprenorul și furnizorii de echipamente.

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

Exploatarea va fi realizată de beneficiar și/sau operatorul economic rezident. Se vor încheia contracte de mentenanță pentru pompa de căldură, recuperatoare, sistemul fotovoltaic și instalațiile de securitate. Extinderea HVAC se va face după monitorizarea consumurilor și stabilirea procesului tehnologic.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

- desemnarea unui manager de proiect și a responsabililor tehnici pe specialități;
- utilizarea unui sistem de control al documentelor și modificărilor;
- contractarea mentenanței specializate pentru echipamente;
- monitorizarea consumurilor energetice și a gradului de ocupare;
- actualizarea planului de exploatare după selectarea chiriei.

8. Concluzii și recomandări

Investiția este necesară și oportună pentru extinderea elastică a Parcului Industrial Prahova și pentru răspunsul la cererea investitorilor. Amplasamentul beneficiază de infrastructură existentă, accesibilitate și reglementare urbanistică favorabilă.

Se recomandă scenariul structurii mixte beton armat–metal, cu stâlpi din beton armat, acoperiș metalic, panouri termoizolante și luminatoare nord. Hala 2 nu este prevăzută cu pod rulant, ceea ce simplifică structura și reduce investiția și costurile de exploatare.

Echipamentele HVAC se realizează etapizat, iar bugetul este repartizat transparent: echipamentele la 4.3, montajul la 4.2, lucrările integrate și rețelele la 4.1, iar dotările mobile la 4.5. Soluția este coerentă cu devizul general și evită dublarea cheltuielilor.

La faza P.T./D.E. se vor confirma prin calcule și oferte necesarul termic, puterea disponibilă a pompei la temperatura exterioară de calcul, debitele de ventilare, capacitatea electrică și toate interfețele dintre specialități.

B. PIESE DESENATE

1. plan de amplasare în zonă;

Se anexează documentației tehnico-economice.

2. plan de situație;

Se anexează documentației tehnico-economice.

3. planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;

Se anexează documentației tehnico-economice.

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

Se anexează documentației tehnico-economice.



ANEXA 1 – CENTRALIZATOR SUPRAFEȚE

Nivel / categorie	Suprafață
Zonă de lucru a halei	1.085,554 m ²
Spații anexe – plan parter	112,78 m ²
Spații – plan subpantă	115,72 m ²
TOTAL HALĂ 2	1.314,054 m²

ANEXA 2 – TABEL ESTIMATIV DE DOTĂRI

Gruparea dotărilor conform foii „01_Sumar realocare” din fișierul consultantului

Dotările aferente Halei 2 sunt prezentate pe ansambluri funcționale, conform simulatorului de grupare la pragul de 5.000 lei fără TVA. Toate bunurile finanțate trebuie să fie noi. Gruparea valorică nu determină automat recunoașterea ca mijloc fix: pentru fiecare ansamblu trebuie documentate funcția distinctă, utilizarea comună a componentelor, durata de utilizare mai mare de un an, recepția și punerea în funcțiune unitară și încadrarea contabilă. Pozițiile care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate se tratează ca neeligibile, se reconfigurează ori se transferă la lucrări, după caz.

A. Grupe funcționale Hala 2 – situația curentă

ID	Denumire grupă funcțională	Valoare fără TVA [lei]	Țintă [lei]	Deficit [lei]	Prioritate / tratament
SP10	Ansamblu modular vestiare – Hala 2	3.171,54	5.000,00	1.828,46	1 – de completat
SP11	Ansamblu cantină și recreere muncitori – Hala 2	2.932,01	5.000,00	2.067,99	2 – de analizat
SP12	Sistem posturi administrative – Hala 2	3.593,72	5.000,00	1.406,28	1 – de completat
SP13	Ansamblu recreere TESA și chichinetă – Hala 2	2.133,40	5.000,00	2.866,60	2 – de analizat
SP14	Sistem sală de ședințe – Hala 2	2.666,98	5.000,00	2.433,02	2 – de analizat
SP15	Post complet coordonare – Hala 2	1.403,26	5.000,00	3.596,74	3 – neeligibil/reconfigurare
SP16	Sistem tehnic CTC – Hala 2	3.605,15	5.000,00	1.394,85	1 – de completat
SP17	Sistem arhivare – Hala 2	1.266,36	5.000,00	3.733,64	3 – neeligibil/reconfigurare
SP18	Mobilier holuri și așteptare – Hala 2	422,12	5.000,00	4.577,88	3 – neeligibil
SP19	Sistem server, stocare și rețea – Hala 2	4.244,01	5.000,00	755,99	1 – de completat
SP20	Accesorii sanitare – Hala 2	1.203,63	5.000,00	3.796,37	3 – mutare la lucrări/neeligibil
SP21	Semnaltică interioară – Hala 2	410,79	5.000,00	4.589,21	3 – mutare la lucrări
SP22	Dotări medicale și curățenie – Hala 2	1.380,43	5.000,00	3.619,64	3 – neeligibil/reconfigurare

Control valoric: totalul grupelor Halei 2 este 28.333,40 lei fără TVA, identic cu plafonul de la subcapitolul 4.5. Valoarea SP22 include ajustarea reziduală necesară reconcilierii cu totalul oficial de 28.333,40 lei, diferență rezultată din rotunjirea valorilor pozițiilor individuale din fișierul de lucru.

B. Centralizator pe tratament propus

Categorie	Grupe incluse	Valoare fără TVA [lei]	Observație
Prioritatea 1 – de completat	SP10, SP12, SP16, SP19	14.614,42	Candidate pentru completare până la prag, numai după validarea funcțională și contabilă.
Prioritatea 2 – de analizat	SP11, SP13, SP14	7.632,39	Se păstrează numai dacă ansamblul este justificat unitar; altfel se tratează pe componente.
Prioritatea 3 – reconfigurare / neeligibil / lucrări	SP15, SP17, SP18, SP20, SP21, SP22	6.086,59	Necesită decizie explicită a beneficiarului și consultantului.
TOTAL HALA 2 – 4 5	SP10–SP22	28.333,40	Fără TVA; exclusiv furnizare.



C. Reguli de implementare și eligibilitate

- Nu se aprobă automat o grupă ca mijloc fix numai pentru că valoarea cumulată depășește pragul de 4.000 lei fără TVA.
- Componentele fiecărui ansamblu trebuie achiziționate, recepționate, inventariate și puse în funcțiune separat, cu o funcție tehnică distinctă.
- Echipamentele și dotările trebuie să fie noi; nu se admit bunuri recondiționate, refurbished sau second-hand.
- Transportul, montajul și configurarea se capitalizează numai dacă sunt direct atribuibile punerii în funcțiune a ansamblului.
- Orice transfer între grupe, suplimentare sau schimbare de tratament se operează numai după aprobarea beneficiarului, contabilității și consultantului și se reflectă identic în deviz și în anexele financiare.

ANEXA 3 – ECHIPAMENTE HVAC ȘI FOTOVOLTAICE; GRUPARE FUNCȚIONALĂ ȘI REPARTIZARE BUGETARĂ

Echipamentele de la subcapitolul 4.3 sunt grupate în sisteme funcționale, în concordanță cu explicația din fișierul consultantului: Hala 2 = 120.000 lei fără TVA, din care HVAC = 89.000 lei și sistem fotovoltaic = 31.000 lei. Soluția este etapizată și nu reprezintă încălzirea integrală a volumului de producție.

Sistem funcțional – cap. 4.3	Componente principale	Valoare fără TVA [lei]
Sistem HVAC – etapa I	Pompă de căldură aer-apă 35–45 kW; 2 aeroterme; 2 ventilatoare de destratificare; 2 recuperatoare descentralizate	89.000,00
Sistem fotovoltaic	50 panouri fotovoltaice; invertor trifazat și monitorizare de bază	31.000,00
TOTAL HALA 2 – 4.3	—	120.000,00

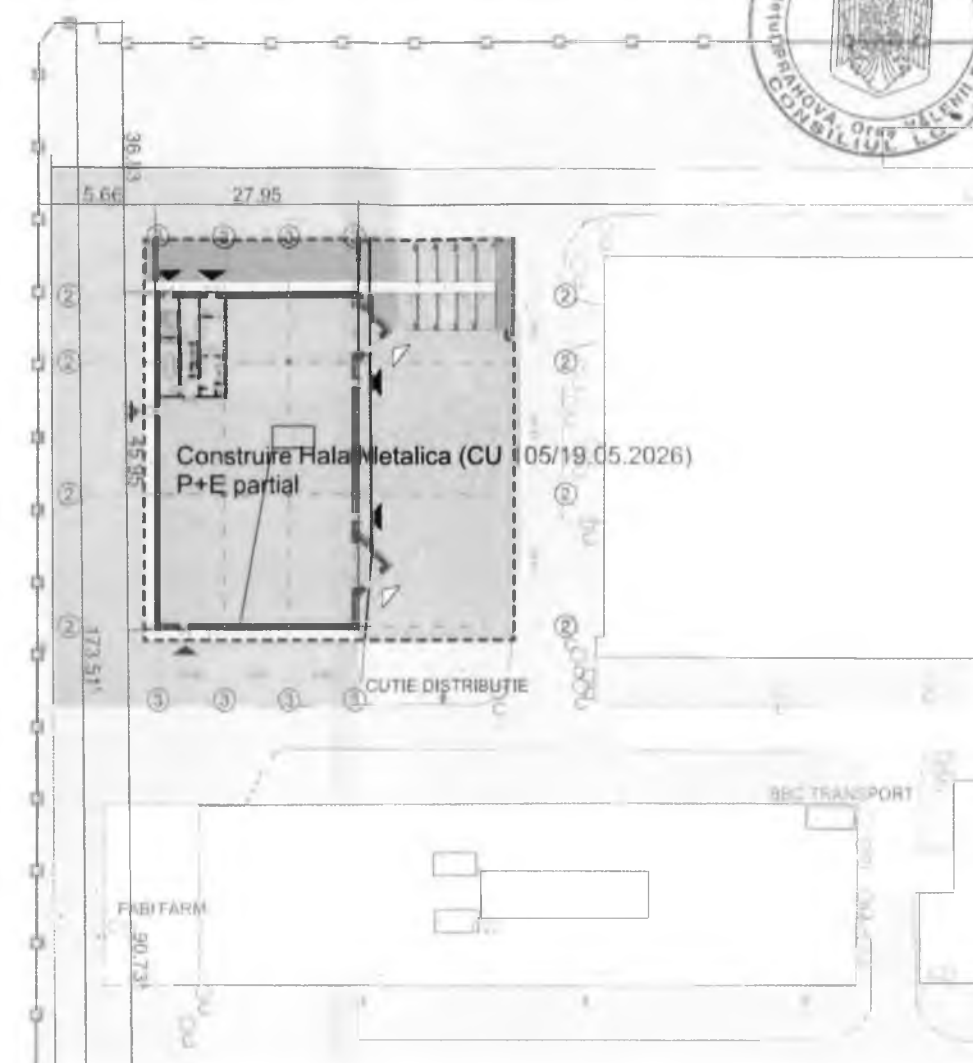
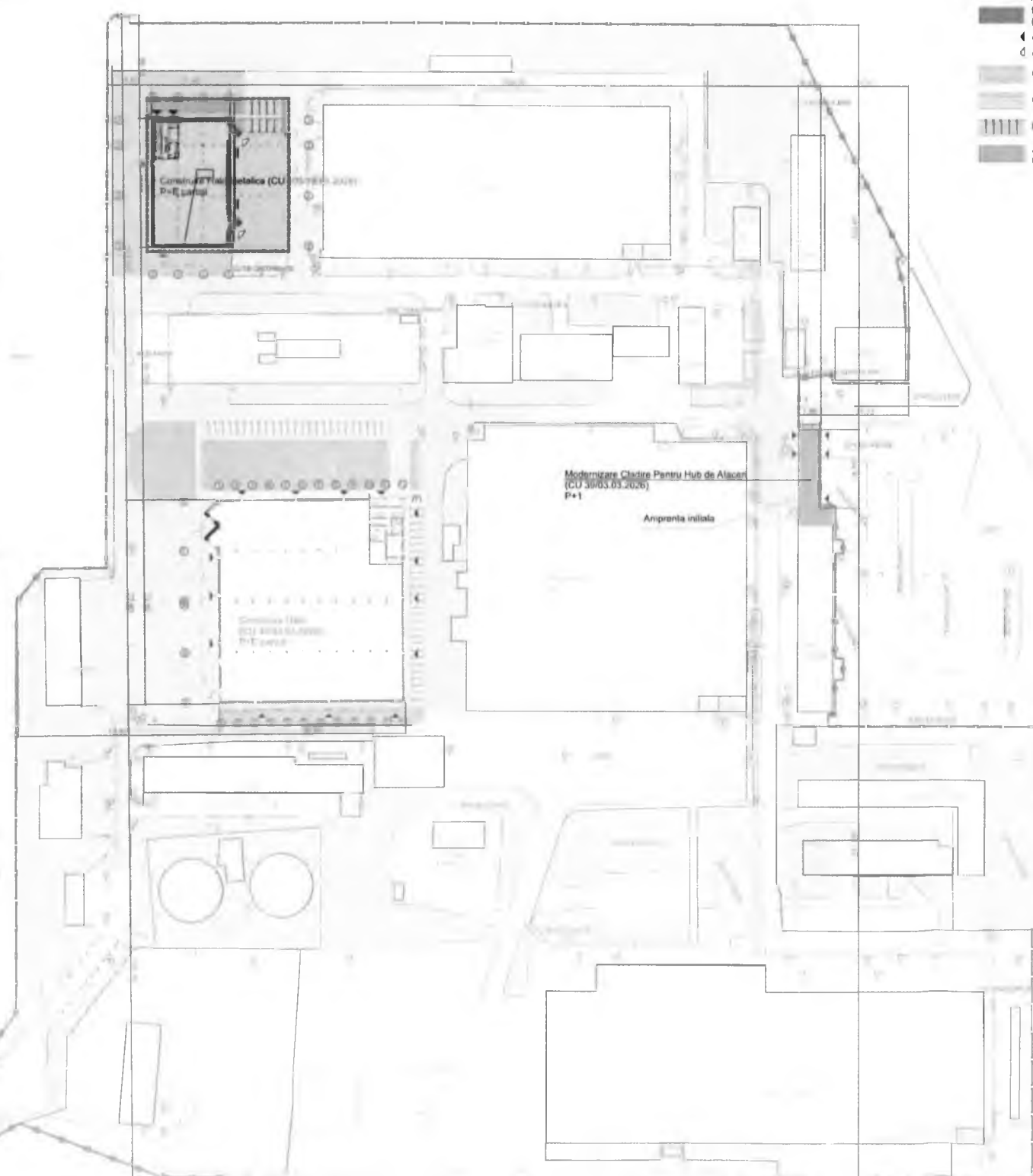
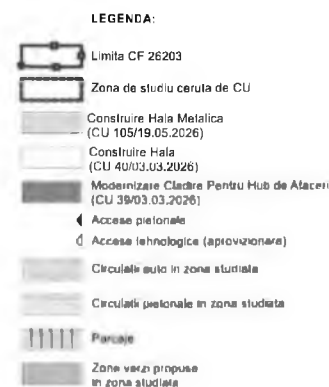
Montaj și punere în funcțiune – cap. 4.2

Grupă de montaj	Conținut	Valoare fără TVA [lei]
Montaj sistem HVAC	Montaj pompă de căldură, racorduri imediate, aeroterme, destratificatoare, recuperatoare și automatizare locală	22.000,00
Montaj sistem fotovoltaic	Montaj panouri, invertor, conexiuni și verificări specifice	10.000,00
Probe, reglaje și punere în funcțiune	Probe funcționale, reglaje și documentație de punere în funcțiune	3.000,00
TOTAL HALA 2 – 4.2	—	35.000,00

Lucrări integrate la subcapitolul 4.1.2

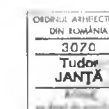
Lucrare integrată	Încadrare
Platforma pompei de căldură și rețelele fixe principale	Construcții și instalații
Conducte, izolații, distribuitoare, amături și alimentări generale	Instalații
Structura de montaj PV, trasee DC/AC, tablouri, protecții și legare la pământ	Instalații electrice
Tubulatură/traversări locale, evacuări condens, suporturi și etanșări	Construcții și instalații
Rezerve constructive și de instalații pentru extinderea HVAC	Construcții și instalații

Hala 2 nu include pod rulant. Nu se prevăd echipament de ridicat, cale de rulare, console, șine, alimentare longitudinală sau montaj aferent. Totalurile rămân neschimbate: 4.3 = 120.000,00 lei fără TVA; 4.2 = 35.000,00 lei fără TVA; 4.5 = 28.333,40 lei fără TVA.

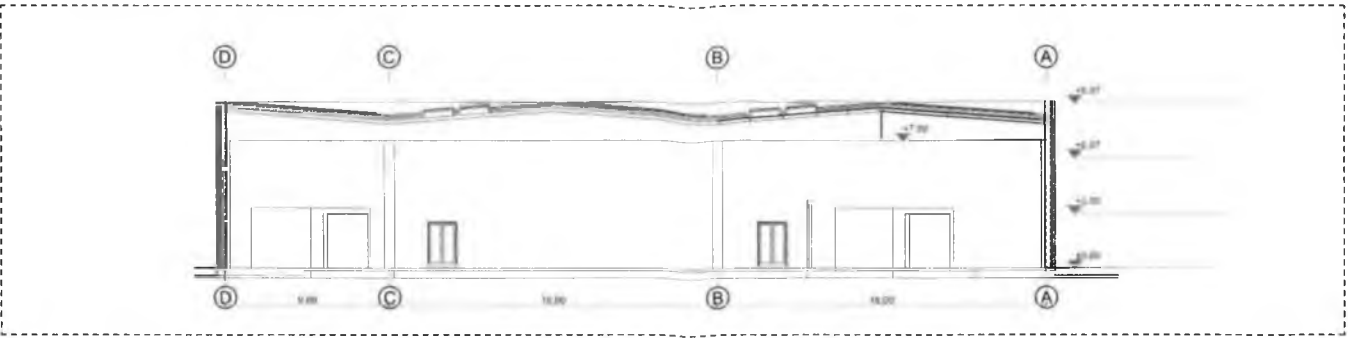


SUPRAFAȚA TEREN CF 26203	129 817m ²	
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ EXISTENTĂ	38107m ²	
AMPRENTA CONSTRUCȚIUNII NOI	6517 742 m ²	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ CONSTRUCȚIUNII NOI	7636.832m ²	
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ PROPUSĂ	44624 747m ²	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ	47033 05m ²	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ	53235 68m ²	
ZONE VERDE EXISTENTE	28 154 34 + 12033 = 44187 34 m ²	34%
ZONE VERDE PROPUSE	28 154 34 + 4626 = 32 360 22m ²	25%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ:		
POT EXISTENT	29 354%	
POT PROPUSE	34 4%	
CUT EXISTENT	0 39	
CUT PROPUSE	0 41	

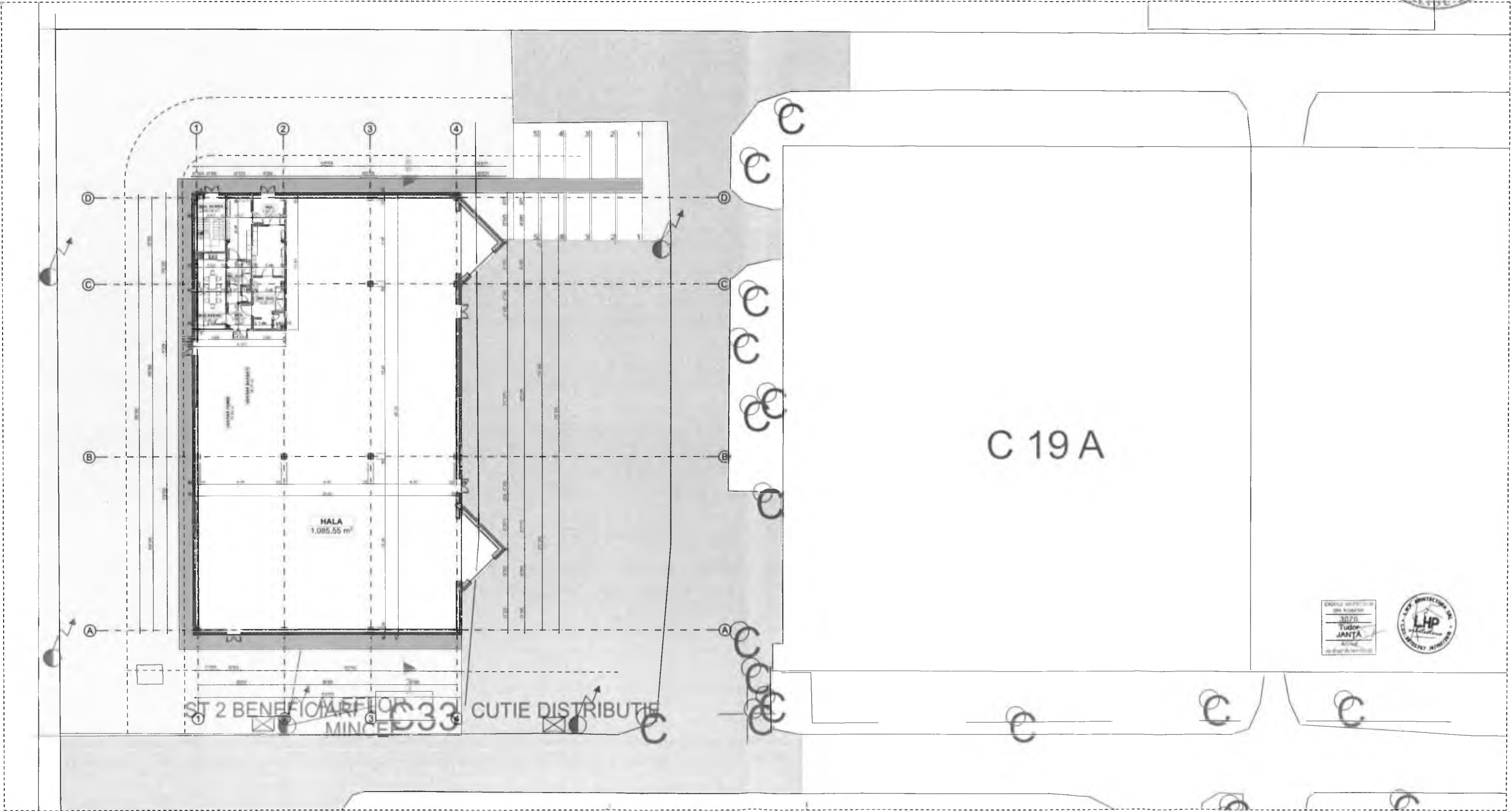
SUPRAFATA ZONA DE STUDIU: 2700 m²
SUPRAFATA CONSTRUITA: 1327,03 m²
SUPRAFATA DESFASURATA: 139,30+1327,03=1466,33 m²
NR. PARCAJE: 10
SUPRAFATA ZONE VERZI PROPUSE IN ZONA DE STUDIU: 248,66 m²
ALEI, PLATFORME PROPUSE IN ZONA DE STUDIU: 1124,31 m²



TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA	BENEFICIAR	S.C. PROHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.						
PROIECT		TITLU	Construire Hala Metalica (CU 105/19.05.2026)						
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.	PLANSA							
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	PROIECT	FAZA	FIANSA		
		SEF PROIECT	anb. L. FALTANEA		2/2026	SE	S-01		
		PROIECTYST	anb. J. JANTA						
		PROIECTAT	anb. L. FALTANEA		DATA	FORMAT	SEARA		
		OSIGURAT	anb. C. CACI						



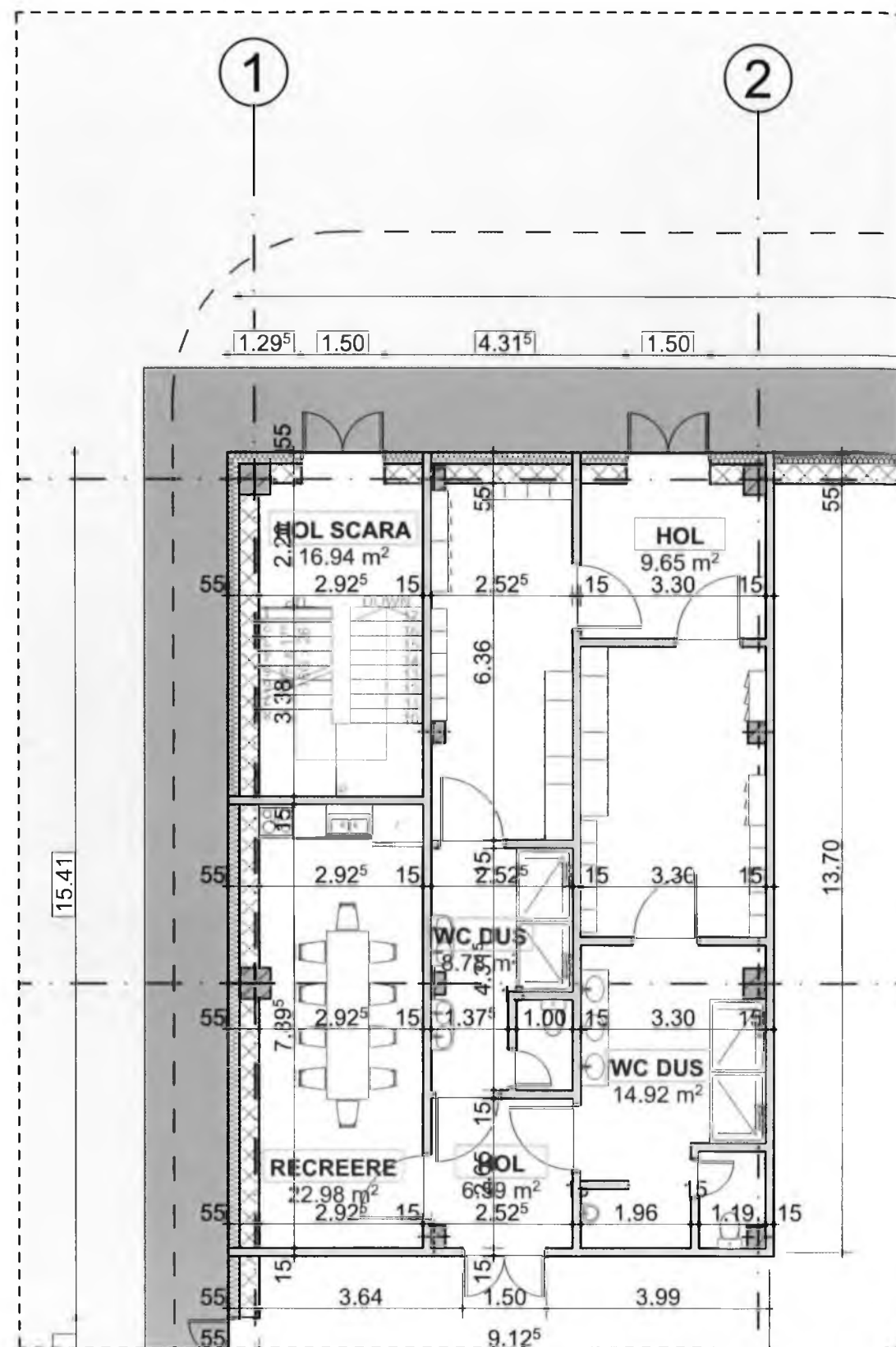
SECTIUNE HALA 2, SCARA 1:200



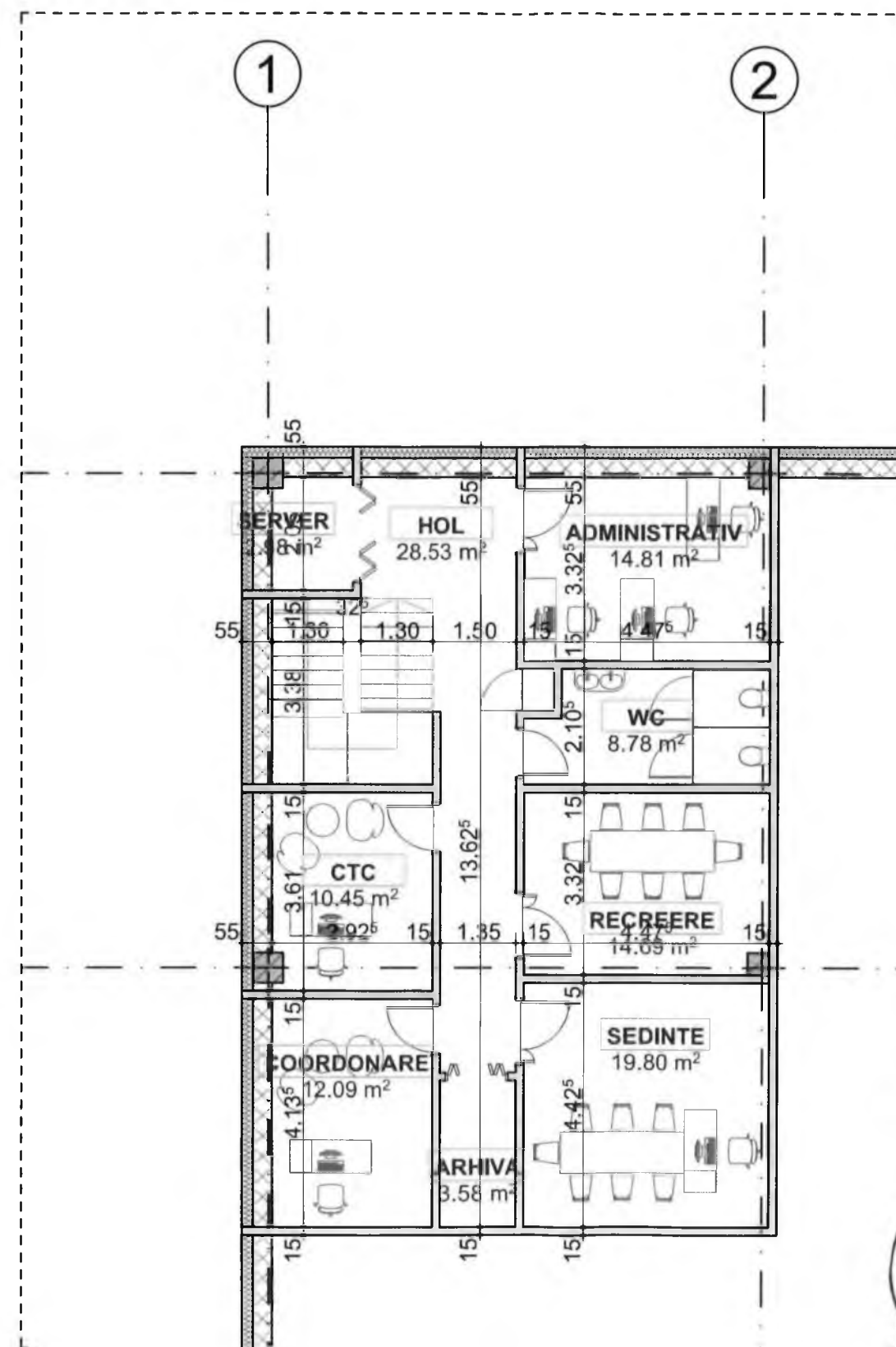
PLAN HALA 2, SCARA 1:200

TITLU		CONSTRUCTIE HALA METALICA		BENEFICIAR		S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.	
PROIECTANT		L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.		TITLU		PLAN PARTER-Constructie Hala Metalica (CU 105/19.05.2026)	
GENERAL	PROIECTANT	NUME	DATA	PROIECTANT	DATA	PROIECTANT	DATA
	PROIECTANT	NUME	DATA	PROIECTANT	DATA	PROIECTANT	DATA
	PROIECTANT	NUME	DATA	PROIECTANT	DATA	PROIECTANT	DATA
	PROIECTANT	NUME	DATA	PROIECTANT	DATA	PROIECTANT	DATA

PLAN PARTER



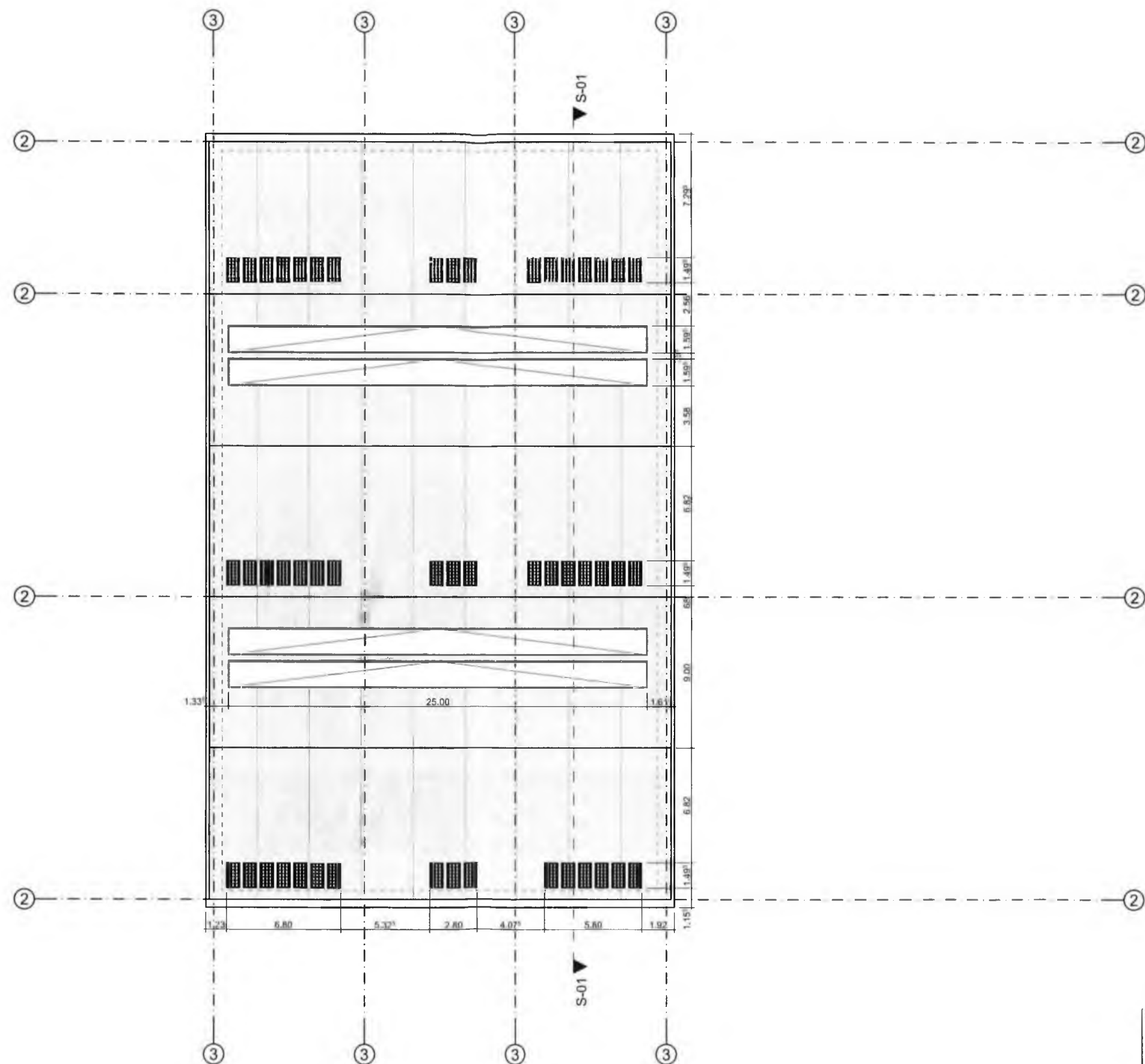
PLAN ETAJ 1



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANTA
Arhitect
cu drept de semnătură



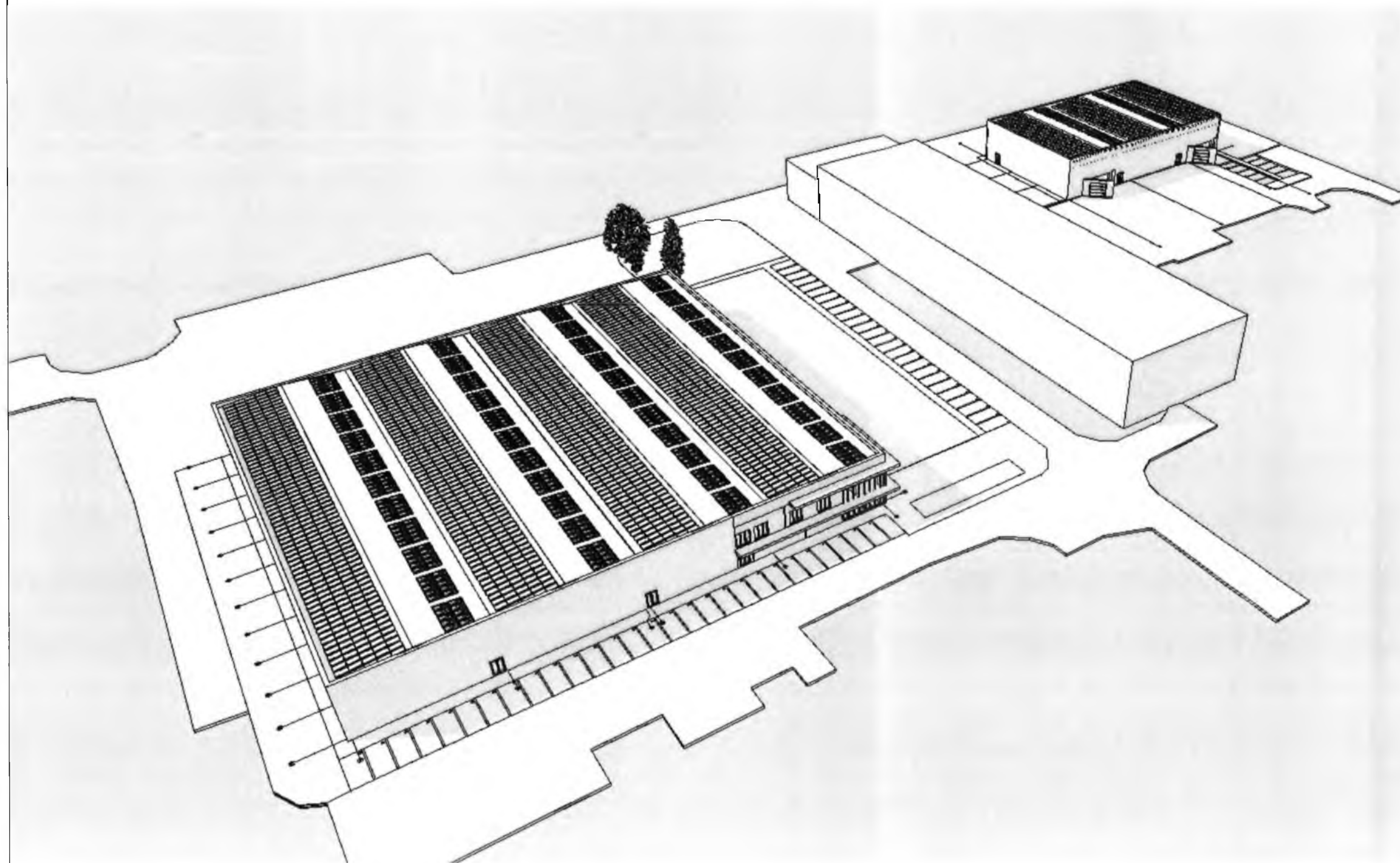
TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	PLAN SUBPANTA-Construire Hala Metalica (CU 105/19.05.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. JOS CUIA 38755767 S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.	PLANSĂ					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSĂ
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A-02
		PROIECTAT	arh. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
	DESENAT	arh. T. JANTA		06.2026	A3	1/107.04, 1:109.09	



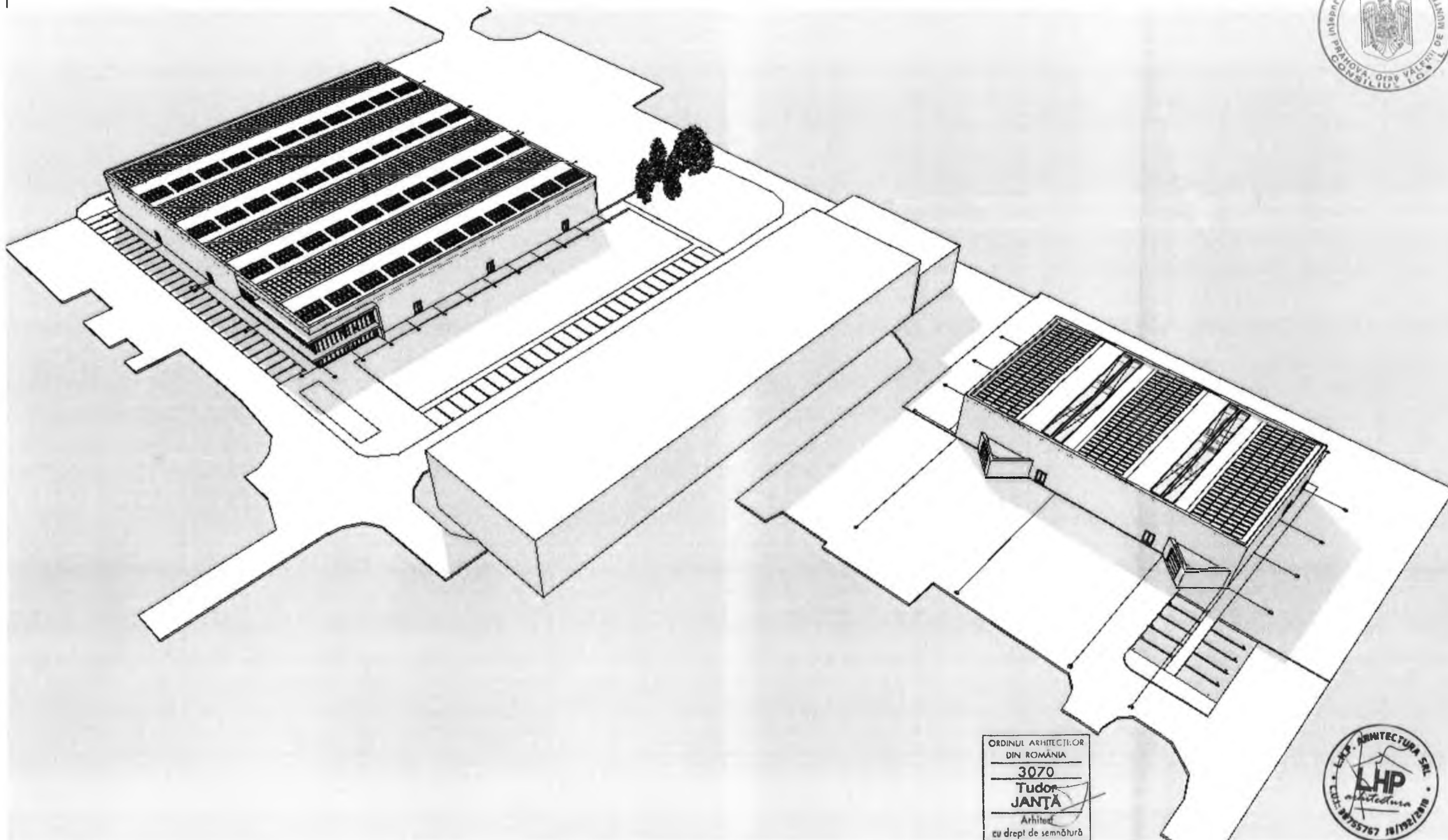
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANTA
Arhitect
cu drept de semnătură



TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA		BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.		
PROIECT			TITLU	PLAN INVELITOARE-Construire Hala Metalica (CU 105/19.05.2026)		
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.		PIANSA			
GENERAL			SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	PROIECT
			SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA		FAZA
			PROIECTAT	arb. T. JANTA		SF
			PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA
			DESENAT	arb. T. JANTA		FORMAT
					06.2026	A3
						SCARA
						1:200



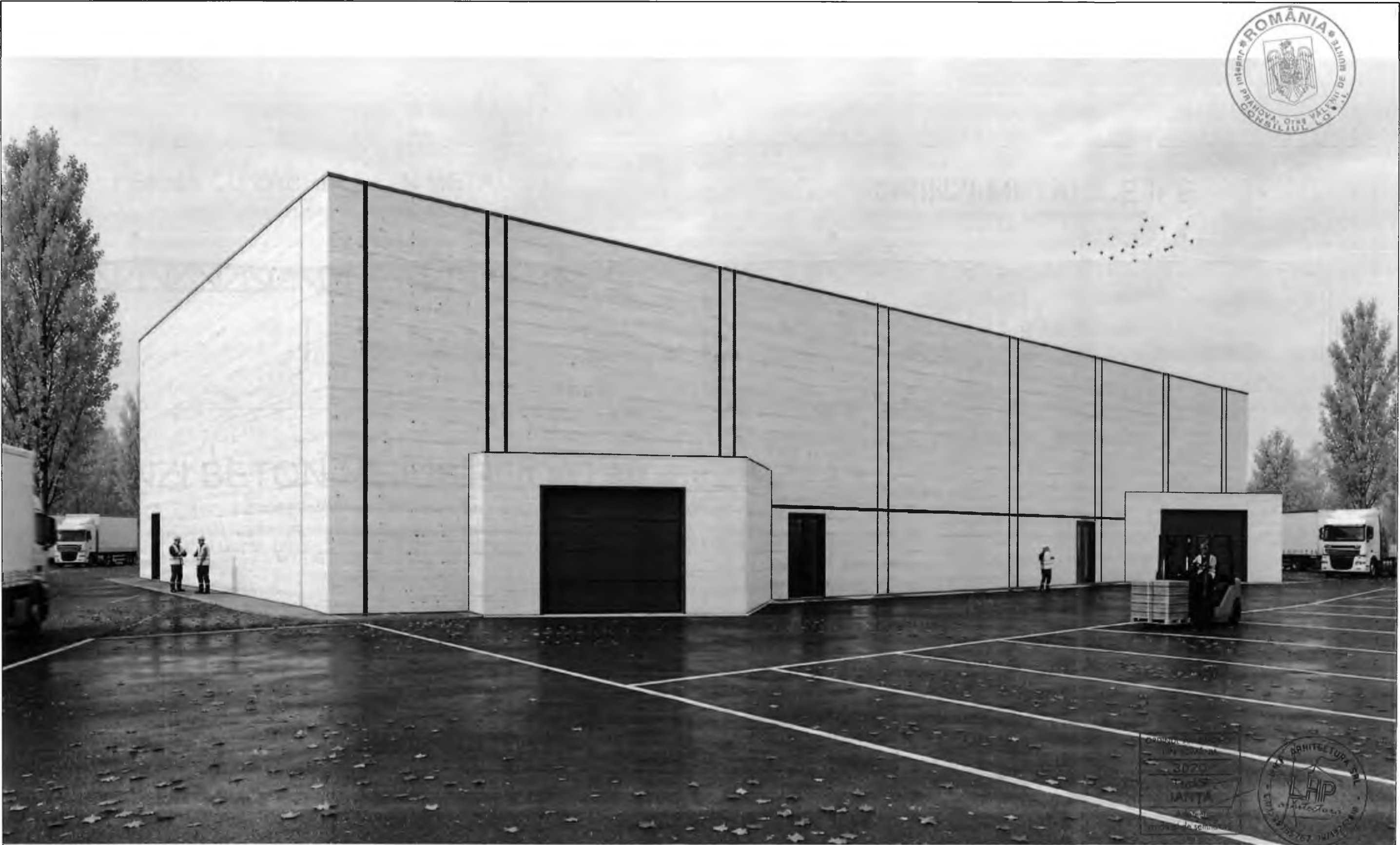
TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	AXONOMETRIE HALE				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. J3 J.L.L. 38 50/2018 STR. CALDARELOR NR. 10, BUCURESTI	PLANSA					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSA
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A-03
		PROIECTAT	arh. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
	DESENAT	arh. T. JANTA		06.2026	A3		



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANTA
Arhitect
cu drept de semnătură



TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	AXONOMETRIE HALE				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. J8 C.I.L. 38/55/02 S.C. CAS... S.R.L. NR. ... PRHOVA	PLANSA					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSA
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A-04
		PROIECTAT	arb. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
	DESENAT	arb. T. JANTA		06.2026	A3		

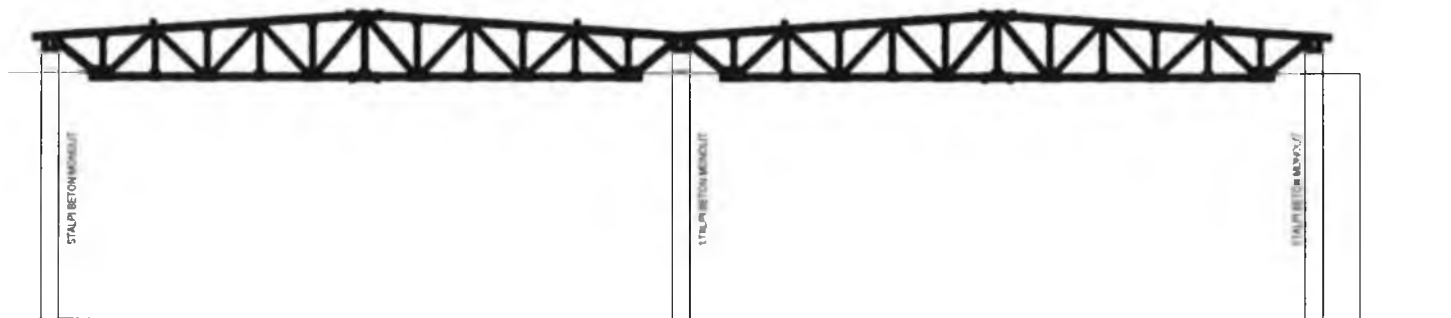


TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	PERSPECTIVA EXTERIOARA-Construire Hala Metalica (CU 105/19.05.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. J.L. 18/55787 S.C. CALA DE FIER NR. 105, B. ASCA	PLANSA					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSA
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A-05
		PROIECTAT	arh. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
	DESENAT	arh. T. JANTA		06.2026	A3		



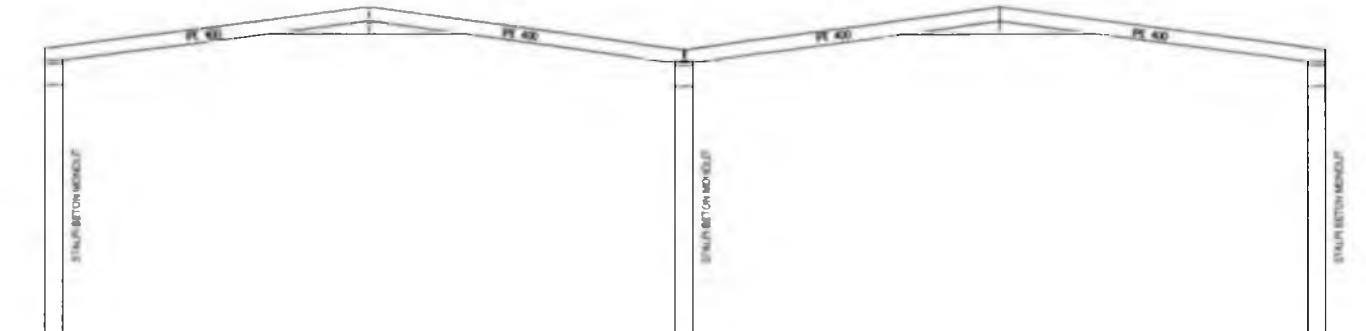
FERMA CU ZABRELE DIN METAL

CANTITATE OTEL 720 KG / ELEMENT = 1440 KG ELEMENT CU DESCHIDERE DE 18 ML



GRINZI METALICE IPE

CANTITATE OTEL 750 KG / ELEMENT = 1500 KG ELEMENT CU DESCHIDERE DE 18 ML

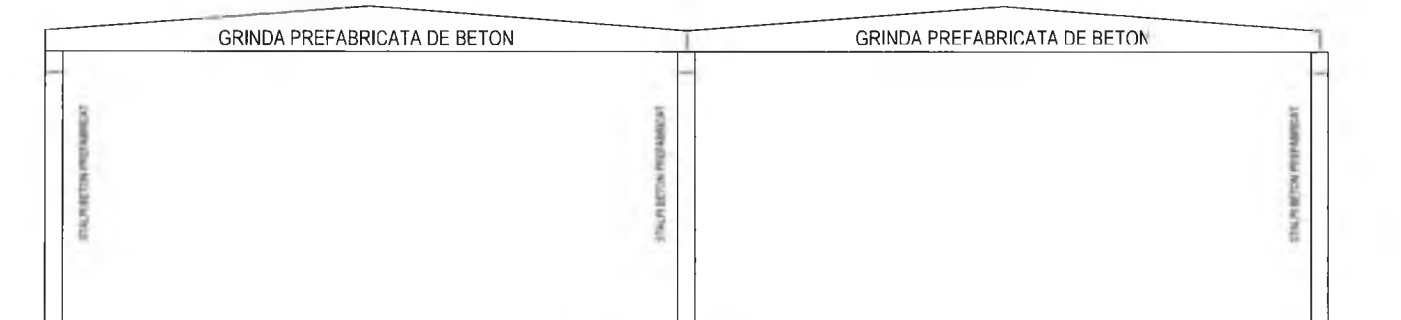


GRINZI BETON NEJUSTIFICATIV

CANTITATE OTEL APROXIMATIV 700 KG PENTRU O GRINDA DE 18 ML

CANTITATE BETON APROXIMATIV 6.25 MC / GRINDA DE 18 ML

TOTAL MATERIAL GRINZI ACOPERIS: 300 MC BETON SI 34 000 KG ARMATURA
AICI INTERVINE SI METAL PENTRU PANOURI



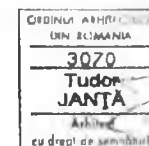
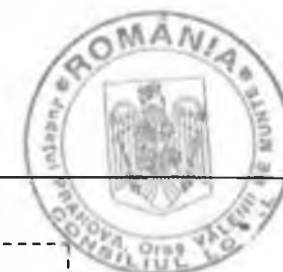
CONCLUZII ANALIZA STRUCTURI:

- Grinzi cu zabrele: -manopera mare si implicat timp mare de realizare
-costuri ridicate tratare antifoc
- Grinzi metalice IPE: -eficienta maxima
-se realizeaza usor panta necesara acoperisului
- Grinzi prefabricate din BA: -consum ridicat de beton si armatura
-structura trebuie dublata de structura metalica pentru realizarea pantei acoperisului (ceruta de eficienta insolatiei pentru panourile solare)

Stalpi BA monolit cu eficienta maxima (costuri, tratarea la foc nu este necesara, executie usoara necesari reducerii costului de sustinere a podului rulant)



TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA		BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A		
PROIECT			TITLU	Construire Hala Metalica (CU 105/19.05.2026) ANALIZA STRUCTURI		
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.		FLANSA			
GENERAL	SPECIFICATIE	NUME	SEMNALURA	PROIECT	FAZA	PLANSA
	SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA		2/2026	SF	
	PROIECTAT	arb. T. JANTA		DATA	FORMAT	SCARA
	PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		06.2026	A1	1 1000 1:500
	DESENAT	arb. T. JANTA				

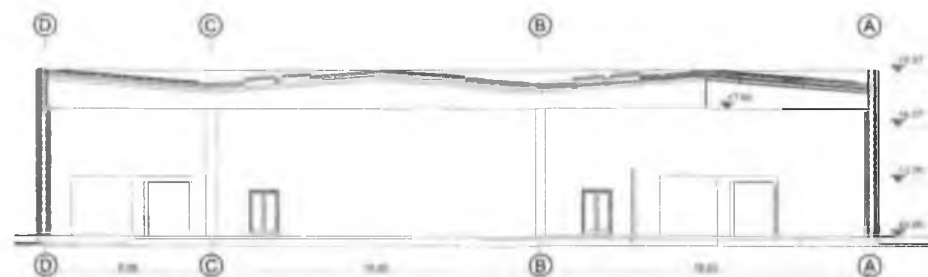


PLAN SUBPANTĂ													
				45	Sală de ședințe	Scaun de conferință ergonomic	buc.	8	61	CTC	Tablă magnetică / panou tehnic	buc.	1
29	Administrativ	Birou operațional compact, aprox. 140 x 70 cm	buc.	4	46	Sală de ședințe	buc.	1	62	Server	Rack server 18U cu accesorii	buc.	1
30	Administrativ	Scaun ergonomic profesional	buc.	4	47	Sală de ședințe	buc.	1	63	Server	UPS online 2000–3000 VA	buc.	1
31	Administrativ	Corp mobil cu sertare	buc.	4	48	Sală de ședințe	buc.	1	64	Server	Server pentru aplicații și fișiere, nivel IMM	buc.	1
32	Administrativ	Calculator office și monitor	buc.	4	49	Sală de ședințe	buc.	1	65	Server	Sistem NAS de backup, cu HDD	buc.	1
33	Administrativ	Dulap pentru documente, cu uși	buc.	2	50	Coordonare	buc.	1	66	Server	Switch administrabil, patch-panel și accesorii	buc.	1
34	Administrativ	Cuier și accesorii	buc.	1	51	Coordonare	buc.	1	67	Arhivă	Dulap metalic de arhivare	buc.	3
35	WC TESA	Pachet accesorii sanitare: oglindă, dozatoare, dispensere și coșuri	buc.	1	52	Coordonare	buc.	1	68	Arhivă	Fișet metalic rezistent la foc	buc.	1
36	Recreere TESA	Masă pentru 4 persoane, structură metalică, blat HPL	buc.	2	53	Coordonare	buc.	2	69	Arhivă	Masă de lucru compactă și scaun	buc.	1
37	Recreere TESA	Scaun rezistent, lavabil	buc.	8	55	CTC	buc.	2	70	Hol subpantă	Bancă de așteptare, 3 locuri	buc.	1
38	Recreere TESA	Mobilier chicinetă compact, lungime aprox. 2,0 m	buc.	1	56	CTC	buc.	2	71	Hol subpantă	Cuier tip garderobă	buc.	1
39	Recreere TESA	Frigider compact, capacitate aprox. 200– 250 l	buc.	1	57	CTC	buc.	2	72	Hol subpantă	Sistem modular de semnalistică interioară	buc.	1
40	Recreere TESA	Cuptor cu microunde	buc.	1	58	CTC	buc.	1	73	Dotări comune	Trusă medicală completă în dulap	buc.	2
41	Recreere TESA	Aparat automat de cafea	buc.	1	59	CTC	buc.	2	74	Dotări comune	Defibrilator automat extern (AED), cu dulap semnalizat	buc.	1
42	Recreere TESA	Dozator de apă cu filtrare	buc.	1	60	CTC	buc.	1	75	Dotări comune	Aspirator profesional umed–uscat	buc.	1
43	Recreere TESA	Set colectare selectivă	buc.	1					76	Dotări comune	Cărucior profesional pentru curățenie	buc.	1
44	Sală de ședințe	Masă de conferință pentru 8 persoane	buc.	1									

PLAN ETAJ 1					

ORDINUL ARHITECTURII
UNUI ROMÂNIA
3070
Tudor
JANTA
Arhitect
cu drept de semnătură

TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL FARC S.A.				
PROIECT		TITLU	PLAN DE DOTARI ETAJ-Constructie Hala Metalica (CU 105/19.05.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.	FIANSA					
GENERAL		SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	PROIECT	FAZA	PLANSA
		SEF PROIECT	urb. L. PALTANEA			SF	A.01.6
		PROIECTAT	urb. T. JANTA				
		PROIECTAT	urb. L. PALTANEA		DATA	FORMAT	SCARA
		DESFAT	urb. T. JANTA		06.2026	A1	



PLAN PATER

HALA
1 085.65 m

ST 2 BENEFICIARILOR MINCEP

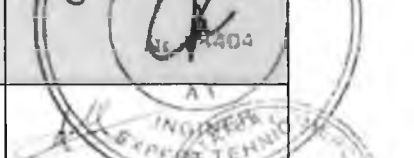
CUTIE DISTRIBUTIE

Tudor JANTA

TITLU	CONSTRUCTIE HALA METALICA	BENEFICIAR	S.C. PRHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	PLAN PARTER-Constructie Hala Metalica (CU 105/19.05.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L.	PLANS					
GENERAL		PROIECTANT	AL.H.E.	SEMNALIZARE	PROIECT	DATA	PLANS
		SEFECTANT	MR. T. CRISTIANEA			SF	A 01
		PROIECTAT	ZIN.T. MANEA				
		PROIECTAT	DR. I. RAUTENBERG				
		DESIGNAT	MR. T. MANEA	DATE	PCRM 02	CPARA	
				08.03.2024			

PAGINĂ DE SEMNĂTURI

Documentația este însoțită și asumată de elaboratorii și verificatorii de specialitate, potrivit contractului și atribuțiilor profesionale.

Specialitatea / funcția	Nume și prenume	Semnătură
Șef proiect / director de proiect	LHP ARHITECTURA SRL Urb. Lucian Horia Paltanea	
Arhitectură	LHP ARHITECTURA SRL Urb. Lucian Horia Paltanea Arh. Tudor Janta Arh. Stag. Sabina Stanicel	
Rezistență	LHP ARHITECTURA SRL Ing. Razvan Bularca	
Instalații termice și ventilare	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Instalații electrice și fotovoltaice	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Instalații sanitare	SC AEGISDESIGN SRL Ing Viorel Dogaru	
Devize	SC LHP ARHITECTURA SRL Urb Lucian Horia paltanea	
Expertiza tehnica	LHP ARHITECTURA SRLDrd.Ing.CRANGUȘ FLOREA Expert tehnic atestat Mdrt Seria CAe nr. U 08404 /2010	
Studiu geotehnic	S.C. GEOMONT TA S.R.L. Ing. Tanase Adrian	

Nr. contract: _____1789_____din _____29.05.2026_____

D.A.L.I. – MODERNIZARE CLĂDIRE PENTRU HUB DE AFACERI | Vălenii de Munte

D.A.L.I. – MODERNIZARE CLĂDIRE PENTRU HUB DE AFACERI | Vălenii de Munte

MODERNIZARE CLĂDIRE PENTRU HUB DE AFACERI

CONSTRUCȚIE C5 – NR. CAD. 26203-C5



Element	Date
Beneficiar	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.
Amplasament	Str. Berevoiești nr. 77–79, Vălenii de Munte, jud. Prahova
Certificat de urbanism	C.U. nr. 39 din 03.03.2026
Faza de proiectare	D.A.L.I.
Componentă financiară	Deviz general, cap. 4.1.3 – Modernizare clădire C5 pentru HUB de afaceri
Proiectant general	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.
Data	IULIE 2026

Document elaborat conform conținutului-cadru din Anexa nr. 5 la H.G. nr. 907/2016. Datele și soluțiile se verifică și se definitivează la fazele P.T./D.E., pe baza expertizei tehnice și a studiilor de specialitate.

CUPRINS

1. Informații generale privind obiectivul de investiții
2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

Document elaborat conform conținutului-cadru din Anexa nr. 5 la H.G. nr. 907/2016, fundamentat pe expertiza tehnică din 20.07.2026, studiile de specialitate și analiza cost-beneficiu incrementală. Soluțiile de detaliu se definitivează la fazele P.T./D.E., fără modificarea principiilor tehnice și financiare aprobate.

4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare
5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora
6. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)
7. Urbanism, acorduri și avize conforme

B. Piese desenate

Anexa 1 – Centralizator funcțional și suprafețe

Anexa 2 – Tabel de dotări minimal

Anexa 3 – Echipamente HVAC, fotovoltaice și repartizare bugetară

Anexa 4 – Pagina de semnături



A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

MODERNIZARE CLĂDIRE PENTRU HUB DE AFACERI – CONSTRUCȚIE C5, NR. CAD. 26203-C5

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu se aplică.

1.4. Beneficiarul investiției

S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A., cu sediul în str. Berevoiești nr. 77–79, Vălenii de Munte, județul Prahova.

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

L.H.P. ARHITECTURA S.R.L., în calitate de proiectant general.



2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

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

Parcul Industrial Prahova din Vălenii de Munte reprezintă o platformă economică consolidată, cu activități de producție, depozitare, servicii și administrație. Presiunea investitorilor și nevoia de servicii comune pentru rezidenți justifică transformarea corpului C5 într-un HUB de afaceri cu funcțiuni de recepție, birouri, conferințe, formare, FabLab, infrastructură digitală și spații de colaborare.

Investiția valorifică infrastructura existentă a parcului industrial: acces, rețele edilitare, securitate și administrare comună. Această situație constituie o oportunitate de dezvoltare cu consum redus de teren și cu timp de implementare mai scurt decât realizarea unei clădiri complet noi pe un amplasament neechipat.

Proiectul se înscrie în obiectivele privind competitivitatea IMM-urilor, inovarea, digitalizarea, accesibilitatea universală, eficiența energetică și utilizarea surselor regenerabile. Cadrul general este asigurat de H.G. nr. 907/2016, Legea nr. 50/1991, Legea nr. 10/1995, Legea nr. 372/2005, Legea nr. 292/2018 și reglementările tehnice aplicabile.

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

- clădirea C5 nu răspunde în forma existentă programului funcțional al unui HUB modern de afaceri;
- este necesară reorganizarea spațiilor pentru recepție, birouri, săli de conferință, FabLab, server-room și spații suport;
- este necesară realizarea accesibilității universale, inclusiv circulație verticală accesibilă între parter și etaj, grupuri sanitare PMR și orientare tactilo-vizuală;
- este necesară modernizarea anvelopei, a tâmplăriei, instalațiilor și finisajelor;
- este necesară ventilarea controlată a sălilor de conferință și a FabLab-ului, cu control după ocupare și CO₂;
- este necesară climatizarea independentă a server-room-ului;
- este necesară integrarea a 36 panouri fotovoltaice, putere instalată orientativă 19,8 kWp;
- bugetul disponibil impune simplificarea și etapizarea instalațiilor HVAC, fără eliminarea funcțiilor esențiale; sistemul energetic se bazează pe pompe de căldură modulare, ventilare cu recuperare, automatizare, fotovoltaice și redundanță electrică;
- este necesară o soluție structurală ușoară și compatibilă cu construcția existentă.



2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

- modernizarea și extinderea funcțională a corpului C5 pentru realizarea unui HUB de afaceri P+1E;
- asigurarea unei suprafețe utile totale de 593,88 m², din care 408,06 m² la parter și 185,82 m² la etaj;
- realizarea unei săli multifuncționale de aproximativ 92,90 m², cu capacitate de aproximativ 80 persoane;
- realizarea unei săli medii de aproximativ 52,50 m² și a unei săli mici de aproximativ 39,20 m²;
- realizarea unui FabLab compact și a infrastructurii IT/server;
- asigurarea accesibilității universale prin platformă/lift vertical P+1, trasee accesibile, grupuri sanitare PMR și semnalizare tactilo-vizuală;
- realizarea unei anvelope performante și a instalațiilor eficiente energetic;
- integrarea a 36 panouri fotovoltaice, fără baterii în etapa de bază;
- realizarea investiției în plafonul devizului general și etapizarea echipamentelor fără dublă bugetare.

3. Descrierea construcției existente

3.1. Particularități ale amplasamentului:

a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan)

Imobilul este situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, str. Berevoiești nr. 77–79, în incinta Parcului Industrial Prahova. Proprietatea are suprafața totală de 129.817 m². Construcția analizată este corpul C5, identificat cadastral cu nr. 26203-C5, înscris în C.F. nr. 26203.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Accesul se realizează direct din strada Berevoiești prin rețeaua internă de circulații a parcului. Vecinătățile sunt predominant industriale și administrative. Intervenția se va organiza astfel încât să afecteze minim activitatea curentă a parcului.

c) datele seismice și climatice

Conform expertizei tehnice, amplasamentul se caracterizează prin perioada de control $T_c = 1,6$ s. Documentul de expertiză înscrie categoria de importanță C – normală și clasa de importanță III. Pentru proiectare se vor utiliza valorile seismice prevăzute de reglementările în vigoare și asumate de proiectantul de structură. Zona climatică este IV; expertiza indică temperaturi de calcul orientative între -28°C și +30°C, presiunea de referință a vântului $q_b = 0,60$ kPa, încărcarea caracteristică din zăpadă pe sol $s_k = 2,00$ kN/m² și adâncimea maximă de îngheț de 1,00 m. Aceste valori vor fundamenta verificarea structurii, anvelopei, tâmplărilor, panourilor fotovoltaice, instalațiilor pluviale și HVAC.

d) studii de teren:

(i) studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare

Se aplică. Studiul geotehnic elaborat în iulie 2026 a cuprins două foraje geotehnice și un sondaj la fundația existentă, cu adâncimi de investigare de 3,00-6,00 m. Sub umpluturi eterogene de aproximativ 0,50-0,70 m a fost identificat un strat de argilă prăfoasă nisipoasă, cafenie, consistentă, încadrat ca teren mediu de fundare. Proba analizată la adâncimea de 1,60 m prezintă $W = 25,94\%$, $I_p = 31,26\%$, $I_c = 0,78$, greutate volumică aparentă 18,97 kN/m³, indice al porilor $e = 0,77$, porozitate 43,58%, grad de umiditate $S_r = 0,90$ și indice de activitate $I_A = 0,97$. Pentru teren sunt indicate orientativ $\phi = 21^\circ$, $c = 25-30$ kPa și $E = 14.000-15.000$ kPa, corespunzător unei compresibilități medii. Lucrarea este încadrată în categoria geotehnică 2, cu punctaj 10 și risc geotehnic moderat.

(ii) studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz

Se aplică studiul topografic, investigațiile structurale și verificarea geotehnică a zonelor de intervenție. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate, astfel încât nu sunt prevăzute epuizmente permanente în condițiile investigate. Totuși, caracterul coeziv și permeabilitatea redusă a terenului impun colectarea riguroasă a apelor meteorice, refacerea hidroizolațiilor, trotuare de gardă, pante pozitive și evacuarea controlată prin rigole,

scocuri și burlane. Acumularea apei lângă fundații poate diminua caracteristicile geotehnice și poate genera tasări diferențiate și igrasie.

Condițiile de fundare rezultate din studiu permit fundarea elementelor noi în stratul de argilă prăfoasă nisipoasă cafenie, începând de la aproximativ 0,90 m față de cota terenului, cu respectarea adâncimii de îngheț. Presiunea convențională de bază este 240 kPa pentru B = 1,00 m și D = 2,00 m, iar pentru Df = 0,90 m este indicată pconv = 175 kPa. Valorile se corectează la proiectare în funcție de lățimea fundației, adâncime, excentricități și grupările de încărcări.

Sondajul executat la construcția existentă a evidențiat fundații din beton, cu talpă de aproximativ 0,58 m, fondate la circa 1,10 m față de terenul amenajat și la circa 1,40 m față de cota ±0,00, pe același strat de argilă prăfoasă nisipoasă. Noile încărcări transmise prin fundațiile existente nu vor depăși capacitatea portantă a terenului și vor fi verificate în expertiza tehnică și calculul structural.

În zona de alipire, fundațiile corpului nou se vor executa, de regulă, la aceeași cotă cu fundațiile existente, pentru a evita împingerile și influențele nefavorabile între fundații situate la cote diferite. Dacă cerințele funcționale sau structurale impun o cotă mai joasă pentru fundațiile noi, se va realiza în prealabil subzidirea controlată a fundațiilor existente, pe tronsoane, pe baza unui proiect de specialitate și cu monitorizarea fisurilor și tasărilor. Rostul dintre structura nouă și cea existentă va fi stabilit prin expertiză, astfel încât să permită deplasări relative controlate și să evite transferul accidental de eforturi.

Săpăturile cu pereți verticali nesprîjiți se admit numai până la aproximativ 1,25 m, în condițiile normativului. Ultimii 10-20 cm deasupra cotei de fundare se vor excava imediat înainte de avizarea terenului și turnarea betonului de egalizare, mai ales în anotimpul ploios și pe timp de iarnă. Geotehnicianul va fi convocat la deschiderea săpăturilor pentru avizarea terenului și soluționarea neomogenităților locale.

e) situația utilităților tehnico-edilitare existente

În incinta parcului sunt disponibile rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și comunicații. Capacitățile disponibile și eventualele suplimentări se confirmă prin avizele operatorilor și proiectele de specialitate.

f) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția

Risc / Vulnerabilitate	Efect posibil	Măsură de prevenire / diminuare
Cutremur - $a_g = 0,40 \text{ g}$; $T_c = 1,6 \text{ s}$	Avarii ale zidăriei și fundațiilor, interacțiuni nefavorabile între corpul existent și structura nouă, căderea elementelor nestructurale.	Expertiză seismică; structură nouă ușoară; rosturi și legături controlate; verificarea deplasărilor; ancorarea echipamentelor, fațadelor și instalațiilor.
Teren mediu de fundare / tasări diferențiate	Fisuri, denivelări și transfer necontrolat de eforturi între fundațiile vechi și noi.	Fundare în stratul bun; aceeași cotă în zona de alipire; subzidire dacă fundația nouă coboară; avizare geotehnică și monitorizare.
Lucrări lângă fundația existentă	Dezvelire, destabilizare locală, pierderea reazemului sau afectarea zidăriei.	Execuție pe tronsoane scurte; sprijiniri; interdicția săpăturii simultane extinse; proiect de subzidire; martori de fisuri.
Ploi intense și acumulări de apă	Umezirea terenului coeziv, scăderea caracteristicilor geotehnice, infiltrații și igrasie.	Hidroizolații, trotuare de gardă, pante pozitive, rigole, burlane și dimensionarea evacuării la intensități normale.
Îngheț-dezghet	Alterarea terenului expus, degradarea betonului și a finisajelor exterioare.	Respectarea adâncimii de îngheț 0,90 m; protejarea săpăturilor; proceduri de betonare pe timp friguros.
Vânt puternic și zăpadă	Solicitări asupra acoperișului, tâmplăriilor, fațadei și panourilor fotovoltaice.	Dimensionare conform zonării; verificarea prinderilor și sucțiunii; întreținere și inspecții după evenimente extreme.

Caniculă și valuri de căldură	Supraîncălzirea sălilor, disconfort, consum ridicat și risc pentru server-room.	Control solar, anvelopă performantă ventilare la CO ₂ , răcire pe zone și climatizare redundantă/monitorizată pentru server.
Incendiu / ocupare publică	Evacuare dificilă, propagare prin goluri și instalații, afectarea structurii și a echipamentelor.	Scenariu PSI; protecție la foc a structurii, compartimentare, detecție, alarmare, control fum și finisaje conforme.
FabLab și activități tehnice	Praf, vapori, zgomot, incendiu, accidente și incompatibilitate cu spațiile publice.	Definirea echipamentelor; extracție locală; separare funcțională; interblocări, instruire, depozitare sigură și limitarea proceselor admise.
Intervenție în clădire existentă/ocupată	Perturbarea funcționării parcului, praf, zgomot și acces neautorizat.	Fazare, delimitare, trasee separate, lucru în intervale controlate, menținerea evacuării și plan de continuitate.
Întreruperea energiei / server	Pierderea datelor și întreruperea funcțiilor esențiale.	UPS, backup, prioritizarea circuitelor, monitorizare și posibilitate de sursă de rezervă.
Depășirea bugetului / lucrări ascunse	Creșterea costurilor prin degradări neidentificate, subzidiri și relocări de instalații.	Investigații înainte de P.T.; antemăsurători; rezerve; clauze pentru lucrări ascunse; decizii rapide și controlul schimbărilor.
Neconformare accesibilitate	Trasee întrerupte, lift/platformă neutilizabilă, evacuare dificilă pentru PMR.	Audit de accesibilitate; verificarea cotelor, ușilor, grupurilor PMR, semnalizării și evacuării asistate.
Coordonare între specialități	Goluri și trasee incompatibile, reducerea secțiunilor și refaceri costisitoare.	Model coordonat; matrice de goluri; avizarea străpungerilor de expert; controlul documentelor și al modificărilor.

g) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate

Nu se aplică, conform datelor disponibile la faza D.A.L.I. Imobilul nu este indicat ca monument istoric și nu este cunoscută o includere într-un sit arheologic sau arie naturală protejată.

3.2. Regimul juridic:

a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune

Construcția C5 și terenul aferent aparțin S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A., conform C.F. nr. 26203. Servituțile și eventualele sarcini sunt cele înscrise în documentele cadastrale. Drept de preempțiune: nu se aplică.

b) destinația construcției existente

Sediu administrativ existent, propus pentru modernizare și adaptare ca HUB de afaceri.

c) includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz

Nu se aplică, conform datelor disponibile.



d) informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz

Certificatul de urbanism nr. 39/03.03.2026 a fost emis pentru „Modernizare clădire pentru hub de afaceri”. Funcțiunea este compatibilă cu zona industrială și cu spațiile administrative aferente. Se vor respecta condițiile privind accesul, parcajele, securitatea la incendiu, utilitățile, aspectul exterior și avizele solicitate.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:

a) categoria și clasa de importanță

Conform expertizei tehnice: categoria de importanță C – importanță normală; clasa de importanță și expunere la cutremur III.

b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz

Nu se aplică.

c) an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție

Anul exact al construirii corpului C5 nu este precizat în documentele puse la dispoziție și se va completa din cartea tehnică sau evidențele beneficiarului, fără estimări nefundamentate.

d) suprafața construită

Suprafața construită existentă, conform expertizei tehnice: 452,72 m².

e) suprafața construită desfășurată

Suprafața construită desfășurată existentă, conform expertizei tehnice: 452,72 m².

f) valoarea de inventar a construcției

Valoarea de inventar: 2.310.145,00 lei; amortizarea cumulată la 31.12.2025: 454.454,88 lei; valoarea contabilă netă: 1.855.690,12 lei. Valorile vor fi confirmate și actualizate de beneficiar la data aprobării documentației.

g) alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente

Parametru funcțional rezultat	Valoare
Regim de înălțime	P+1E
Suprafață utilă totală	593,88 m ²
Parter	408,06 m ²
Etaj	185,82 m ²
Sala multifuncțională	92,90 m ² / cca 80 persoane
Sala medie	52,50 m ² / cca 25 persoane
Sala mică	39,20 m ² / cca 6–8 persoane
Foyer etaj	56,70 m ²
Server-room	10,00 m ²
FabLab	funcțiune compactă, dotare minimală

3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate

Analiza stării construcției este fundamentată pe Raportul de expertiză tehnică întocmit de expert tehnic atestat Drd. Ing. Crânguș Florea, datat 20.07.2026. Expertiza a utilizat nivelul de cunoaștere KL1 și metodologiile de nivel 1 și 2. Nu au fost constatate fisuri ale elementelor de rezistență, tasări diferențiate ori degradări structurale majore. Indicatorii rezultați sunt R1 = 88%, R2 = 90% și R3 = 86%, conducând la încadrarea în clasa de risc

seismic RslII. Auditul energetic trebuie anexat documentației sau, dacă autoritatea competentă confirmă neaplicabilitatea, aceasta trebuie justificată explicit.

3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii

Construcția existentă are regim Parter, funcțiune de sediu administrativ și structură mixtă: zidărie portantă, de cărămidă, cadre cu stâlpi, centuri și grinzi din beton armat, planșeu peste parter din beton armat de 15 cm. Fundațiile sunt continue, cu talpă de aproximativ 0,58 m din beton simplu C12/15 și elevații din beton armat C20/25, fundate la circa 1,10 m față de terenul amenajat. Expertiza constată că fundațiile se prezintă corespunzător, fără indicii de tasări diferențiate. Construcția este încadrată în RslII și nu necesită lucrări de consolidare pentru majorarea siguranței seismice în forma actuală. Extinderile propuse se vor realiza în structură metalică ușoară, cu fundații și legături proiectate astfel încât să nu afecteze structura existentă.

3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz

Nu se aplică.

4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare

Expertiza tehnică este anexă și bază de fundamentare a prezentei documentații. Raportul din 20.07.2026 stabilește starea structurii, clasa de risc seismic și condițiile în care modernizarea și extinderea pot fi realizate.

a) clasa de risc seismic

Construcția este încadrată în clasa de risc seismic RslII, pe baza indicatorilor $R1 = 88\%$, $R2 = 90\%$ și $R3 = 86\%$. Expertiza concluzionează că nu sunt necesare intervenții la structura de rezistență pentru majorarea siguranței la acțiuni seismice în forma actuală.

b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție

- Soluția 1: intervenții și extinderi în structură integrală din beton armat.
- Soluția 2: intervenții și extinderi în structură metalică ușoară, independentă sau controlat conectată la corpul existent.

c) soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții

Expertul tehnic admite utilizarea structurii existente din zidărie portantă și realizarea extinderilor propuse în structură metalică. Lucrările nu trebuie să afecteze defavorabil rezistența și stabilitatea clădirii existente sau a vecinătăților. Proiectul de structură va fi verificat la cerința A1 și va fi supus însușirii expertului tehnic. Soluția energetică se va fundamenta prin audit energetic și va utiliza pompe de căldură, ventilare cu recuperare de căldură, automatizare și sistem fotovoltaic.

d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate

- reparații locale și intervenții asupra elementelor structurale existente numai dacă acestea devin necesare prin detalierea proiectului sau prin situații ascunse constatate în execuție, cu acordul expertului;
- structură metalică nouă cu traseu propriu al încărcărilor;
- refacerea anvelopei, hidroizolațiilor și tâmplărilor;
- modernizarea completă a instalațiilor;
- asigurarea accesibilității universale;
- măsuri de securitate la incendiu și acustică;
- monitorizare și întreținere planificată.



5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora

5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând:

Scenariul 1 – structură integrală din beton armat

Scenariul 1 presupune realizarea extinderilor și a elementelor structurale noi preponderent din beton armat monolit: fundații izolate sau continue, grinzi de fundare și de echilibrare, stâlpi, grinzi, diafragme locale și planșee din beton armat. În funcție de concluziile expertizei, soluția poate include centuri noi, cămășuri locale, buiandrugi și cadre de consolidare în jurul golurilor nou create, precum și subzidiri în zona de alipire. Structura nouă ar putea fi separată prin rost seismic sau conectată controlat la corpul C5, numai dacă expertiza demonstrează compatibilitatea rigidităților și a deplasărilor.

Avantajele scenariului sunt robustețea, comportarea intrinsec favorabilă la foc, durabilitatea, rigiditatea ridicată și posibilitatea realizării unor planșee cu masă și izolare acustică bune pentru săli de conferință. Soluția poate oferi o bună rezistență la impact și poate integra elementele de circulație verticală accesibilă.

Dezavantajele sunt însă importante în cazul unei intervenții asupra unei clădiri existente: masa seismică suplimentară este mare într-o zonă cu $a_g = 0,40 g$; fundațiile noi sunt mai voluminoase și pot intra în zona de influență a fundațiilor existente; turnarea monolită implică lucrări umede, cofraje, sprijiniri, timpi de maturare, demolări și acces de șantier mai intens. Diferențele de rigiditate între cadrele noi din beton armat și zidăria existentă pot concentra eforturi în rosturi, goluri și legături. În zona de alipire ar putea deveni necesare subzidiri etapizate, protejarea fundațiilor existente și monitorizarea tasărilor și fisurilor.

Scenariul are o durată de execuție mai mare, perturbă mai mult activitatea parcului și prezintă un risc superior de lucrări ascunse și cantități suplimentare. Integrarea instalațiilor în grinzi și planșee este mai puțin flexibilă, iar adaptările ulterioare ale HUB-ului sunt mai dificile. Din aceste motive, deși tehnic posibil, scenariul este mai puțin eficient și se recomandă numai dacă expertiza tehnică ar impune o soluție masivă sau dacă cerințe speciale de rezistență la foc și rigiditate nu pot fi satisfăcute rezonabil prin structura metalică ușoară.

Scenariul 2 – structură metalică ușoară

Scenariul 2 presupune cadre metalice contravântuite, stâlpi și grinzi din profile laminate sau sudate și planșeu mixt ori ușor, cu traseu structural propriu. Elementele se prefabrică, se montează rapid și se protejează la foc și la coroziune conform cerințelor. Fundațiile noi se dimensionează în stratul de argilă prăfoasă nisipoasă, cu p_{conv} orientativ 175 kPa la $D_f = 0,90 m$, și se corelează cu fundațiile existente. În zona de alipire se adoptă aceeași cotă de fundare sau, dacă este inevitabilă o cotă inferioară, subzidire prealabilă și execuție etapizată. Structura va fi separată prin rost sau conectată controlat, exclusiv conform expertizei.

Masa redusă limitează creșterea forțelor seismice, iar prefabricarea scurtează durata în care clădirea existentă este expusă lucrărilor. Deschiderile libere și posibilitatea de perforare controlată facilitează sălile flexibile, FabLab-ul și integrarea instalațiilor. Soluția permite demontare, extindere și adaptare ulterioară, fiind mai adecvată caracterului evolutiv al unui HUB de afaceri.

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

- intervenții locale asupra elementelor structurale existente numai dacă proiectarea de detaliu sau situațiile ascunse le impun, cu însușirea expertului tehnic;
- protejarea și repararea elementelor nestructurale, a zidărilor și finisajelor existente;
- intervenții de protejare a elementelor existente valoroase: nu se aplică distinct;
- demolări parțiale controlate pentru realizarea noilor circulații, goluri, compartimentări și extinderi;
- introducerea structurii metalice noi, a planșeelor și a elementelor de anvelopă;
- introducerea de dispozitive antiseismice: nu se aplică în soluția de bază, dacă expertiza nu le solicită.



b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă

- refacerea termoizolațiilor, hidroizolațiilor și tâmplăriilor;
- compartimentări și finisaje interioare cu performanțe acustice și de reacție la foc;
- modernizarea instalațiilor sanitare, electrice, HVAC, curenți slabi și securitate;
- realizarea circulației verticale accesibile P+1 și a grupurilor sanitare PMR;
- realizarea sălilor de conferință, FabLab-ului, server-room-ului și spațiilor suport;
- integrarea sistemului fotovoltaic și a măsurilor nZEB.

c) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția

Analiza de risc este dezvoltată la pct. 3.1.f și trebuie transpusă în proiect, caiete de sarcini, grafic de execuție și planul de monitorizare. Pentru ambele scenarii, riscurile critice sunt interacțiunea fundațiilor noi cu cele existente, executarea alipirii, comportarea seismică, lucrările ascunse, apa pluvială și menținerea funcțiilor parcului. Scenariul din beton armat amplifică masa, durata și amplexarea săpăturilor și poate necesita subzidiri mai extinse. Scenariul metalic reduce masa seismică și durata de expunere, dar necesită control riguros al protecției la foc, al coroziunii, al rosturilor și al ancorajelor.

d) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate

Nu se aplică.

e) caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție

Caracteristică	Valoare / soluție
Regim	P+1E
Suprafață utilă	593,88 m ²
Capacitate sala mare	cca 80 persoane
Structură recomandată	metalică ușoară
Accesibilitate verticală	platformă/lift P+1 cu două opriri
Putere termică/frigorifică	cca 50–55 kW prin 2 pompe de căldură modulare; redundanță electrică și funcțională
Fotovoltaic	36 × 550 Wp, cca 19,8 kWp
Dotări mobile	95.000 lei fără TVA, soluție minimal

5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare

Modernizarea crește necesarul de energie electrică prin pompele de căldură, ventilare, server, echipamente AV și FabLab. Sistemul termic va utiliza pompe de căldură în configurație modulară, ventilare cu recuperare de căldură și automatizare după ocupare și CO₂. Redundanța se asigură prin modularizarea echipamentelor, circuite electrice prioritare, UPS pentru consumatorii critici și posibilitatea conectării unei surse electrice temporare, fără achiziționarea sau modernizarea unei centrale pe combustibili fosili. Sistemul fotovoltaic va acoperi parțial consumul prin autoconsum. Capacitatea bransamentului electric se verifică prin aviz și studiu de soluție.

5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale

Etapă	Durată orientativă
Expertiză, investigații, proiectare și avizare	3–5 luni



Achiziție și pregătire fabricație	1–2 luni
Intervenții structurale și anvelopă	3–4 luni
Instalații, finisaje și accesibilitate	3–4 luni
Dotări, probe, recepție și punere în funcțiune	1 lună
Durată totală estimată	10–14 luni

5.4. Costurile estimative ale investiției

Devizul general al proiectului complex înscrie la 4.1.3 „Modernizare clădire C5 pentru HUB de afaceri” valoarea de 1.102.560,00 lei fără TVA, respectiv 1.334.097,60 lei cu TVA. Pentru HUB se alocă suplimentar, din pozițiile comune, 75.000 lei fără TVA la 4.2, 265.600 lei fără TVA la 4.3 și 95.000 lei fără TVA la 4.5.

Componentă direct atribuibilă HUB-ului	Subcapitol DG	Valoare fără TVA [lei]
Construcții și instalații – Modernizare clădire C5 pentru HUB de afaceri	4.1.3	1.102.560,00
Montaj utilaje și echipamente – cotă HUB	4.2	75.000,00
Utilaje și echipamente care necesită montaj – cotă HUB	4.3	265.600,00
Dotări mobile HUB	4.5	95.000,00
TOTAL direct atribuibil, fără cheltuieli comune	—	1.538.160,00

Lucrările fixe de arhitectură, structură, instalații, tubulaturi, conducte, cablare, finisaje, accesibilitate construită și infrastructura platformei/liftului se cuprind la 4.1.3. Echipamentele HVAC, fotovoltaice și funcționale care necesită montaj se cuprind la 4.3, iar montajul și punerea în funcțiune la 4.2. Dotările mobile minimale se cuprind la 4.5. Nu se finanțează echipamente noi de încălzire cu ardere pe combustibili fosili. La P.T. se verifică încadrarea contabilă exactă a platformei/liftului și a dotărilor, fără dublă bugetare.

Costurile de operare vor fi influențate de programul evenimentelor, gradul de ocupare, server și FabLab. Controlul după CO₂, programarea pe zone, funcționarea modulară a pompelor de căldură, recuperarea de căldură și autoconsumul fotovoltaic reduc consumurile. Redundanța energetică este electrică și modulară.

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:

a) impactul social și cultural

HUB-ul creează infrastructură pentru formare, colaborare, inovare, conferințe și evenimente economice. Accesibilitatea universală extinde participarea persoanelor cu dizabilități și susține egalitatea de șanse.

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

În faza de execuție se estimează 25–50 persoane, variabil pe etape. În operare sunt necesare personal administrativ, operatori evenimente/AV, personal FabLab, IT, pază și întreținere, în funcție de program.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz

Impactul de execuție este temporar și controlabil. Se aplică măsuri privind praful, zgomotul, deșeurile și prevenirea poluărilor accidentale. Intervenția se realizează într-o incintă industrială existentă și nu afectează, conform datelor disponibile, situri protejate.

5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție:

Analiza financiară a componentei HUB este prezentată ca anexă distinctă, derivată din ACB consolidată și construită pe principiul incremental: fluxul proiectului reprezintă diferența dintre scenariul cu proiect și scenariul fără proiect. Veniturile activității istorice a parcului și chiriile halelor nu sunt atribuite HUB-ului. HUB-ul primește exclusiv veniturile proprii din închirierea sălilor, colocare IT/server-room, FabLab, formare profesională și servicii suport. Costurile direct identificabile sunt atribuite direct, iar costurile comune sunt repartizate prin chei tehnico-economice explicite.

Investiția și metodologia de alocare

Componentă	Investiție de bază fără TVA (lei)	Cuota Investiție
Hala 1	11.721.303,60	69,2404%
Hala 2	3.668.953,40	21,6733%
HUB	1.538.160,00	9,0863%
TOTAL PROIECT	16.928.417,00	100,0000%

Repartizarea investiției componentei

Categorie	Fără TVA (lei)	Cu TVA (lei)
Cap. 1 - teren și amenajarea terenului	22.543,04	27.277,08
Cap. 2 - asigurarea utilităților	35.436,46	42.878,12
Cap. 3 - proiectare și asistență tehnică	205.025,13	248.080,41
Cap. 4 - investiția de bază	1.538.160,00	1.861.173,60
Cap. 5 - alte cheltuieli	107.714,44	126.824,95
Cap. 6 - probe și teste	0,00	0,00
Cap. 7 - marjă și rezervă de implementare	525.528,30	541.480,66
TOTAL GENERAL	2.434.407,38	2.847.714,83

Ipoteze financiare și operaționale

Indicator	Valoare alocată (lei)
Cheltuieli eligibile	2.350.538,57
Cheltuieli neeligibile	497.176,26
Asistență financiară nerambursabilă	1.687.010,17
Contribuție proprie totală	1.160.704,66

Fluxuri incrementale de operare

An	Venituri incrementale	Costuri incrementale	Flux operațional	Investiție
2027	0,00	0,00	0,00	2.116.238,05
2028	0,00	0,00	0,00	318.169,33
2029	122.625,00	49.854,85	72.770,15	0,00
2030	138.975,00	58.362,42	80.612,58	0,00
2031	147.150,00	63.238,20	83.911,80	0,00
TOTAL 2027–2031	408.750,00	171.455,47	237.294,53	2.434.407,38

Indicatori financiari ai componentei

Indicator	Rezultat
Orizont de calcul	2027–2051
Rată de actualizare financiară	4,00%
VAN financiară	(975.569,91) lei
RIR financiară	aprox. 0,00%
Raport beneficii/costuri financiar	0,7217
Flux net cumulat nominal	(27,22) lei

Interpretare: componenta este sustenabilă operațional din primul an complet de funcționare, 2029. VAN negativă și raportul B/C subunitar arată că investiția nu se recuperează integral exclusiv din veniturile comerciale directe în scenariul prudent, fără valoare reziduală. Rezultatul este compatibil cu natura de infrastructură publică de afaceri și nu include monetizarea beneficiilor economice și sociale indirecte.

Analiza economică și cost-eficacitatea

Componenta HUB contribuie la proiectul integrat prin infrastructură de conferințe, formare, colaborare, servicii digitale și prototipare. Analiza economică urmărește cost-eficacitatea, valorificarea clădirii existente,



accesibilitatea universală, sprijinirea IMM-urilor, inovarea și creșterea atractivității parcului. Beneficiile indirecte nu sunt monetizate în lipsa unor date verificabile, pentru a evita supraevaluarea.

Control de reconciliere: investițiile, veniturile și costurile componente sunt reconciliate anual cu ACB consolidată, astfel încât Hala 1 + Hala 2 + HUB = proiectul integrat. VAN-urile componentelor sunt aditive la aceeași rată și același orizont; RIR-urile și rapoartele procentuale nu se însumează.

6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Criteriu	Scenariul 1 – beton armat	Scenariul 2 – structură metalică
Compatibilitate cu existentul	redușă-medie; rigiditate și masă diferite	foarte bună; structură independentă/legături controlate
Fundații și alipire	fundații voluminoase; risc mai mare de subzidiri	fundații locale mai reduse; coordonare mai simplă
Comportare seismică / masă	mai puțin favorabilă în zona $a_g = 0,40 g$	favorabilă prin masă redusă
Durata și caracterul șantierului	mare; lucrări umede, cofraje și maturare	redușă; prefabricare și montaj uscat
Perturbarea activității parcului	ridicată	redușă-medie
Flexibilitate funcțională și instalații	medie; modificări ulterioare dificile	foarte bună; trasee și compartimentări adaptabile
Securitate la incendiu	foarte bună intrinsec	necesită protecții certificate și detalii verificate
Acustică și vibrații	bună prin masă	necesită pachete și detalii acustice
Sustenabilitate / reciclare	medie; consum ridicat de materiale și apă	foarte bună; elemente prefabricate și reciclabile
Risc de lucrări ascunse	ridicat	mediu
Cost investițional	mai ridicat; probabil depășește plafonul	corespunde plafonului și etapizării
Recomandare	nerecomandat, exceptând o cerință expresă a expertizei	recomandat

6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

Se recomandă Scenariul 2 – structură metalică ușoară, cu traseu propriu al încărcărilor și relație controlată cu corpul C5. Recomandarea este confirmată de expertiza tehnică, care admite păstrarea structurii existente din zidărie portantă și realizarea extinderilor în structură metalică. Soluția reduce masa seismică, limitează amploarea fundațiilor și a lucrărilor umede, scurtează durata de execuție și afectează mai puțin funcționarea parcului. Proiectul de structură va fi verificat la cerința A1 și însoțit de expert.

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

a) indicatori maximali

Indicator	Valoare
Valoarea totală proiect complex, fără TVA	26.500.299,43 lei
Valoarea totală proiect complex, cu TVA	30.999.972,00 lei
C+M proiect complex, fără TVA	16.720.517,00 lei
C+M proiect complex, cu TVA	20.231.825,57 lei
4.1.3 Modernizare clădire C5 pentru HUB de afaceri, fără TVA	1.102.560,00 lei

Valoare direct atribuibilă HUB-ului (4.1.3 + cote 4.2, 4.3 și 4.5), fără TVA	1.538.160,00 lei
--	------------------

b) indicatori minimali

Indicator fizic/de performanță	Valoare minimă
Suprafață utilă totală	593,88 m ²
Parter	408,06 m ²
Etaj	185,82 m ²
Sala multifuncțională	92,90 m ² / cca 80 persoane
Sala medie	52,50 m ² / cca 25 persoane
Sala mică	39,20 m ² / cca 6–8 persoane
Accesibilitate verticală	platformă/lift P+1, două opriri
Sistem termic și redundanță	2 × cca 25 kW pompe de căldură modulare; ventilare cu recuperare; redundanță electrică, fără combustibili fosili
Ventilare sala mare	UTA cca 2.500–3.000 m ³ /h, control CO ₂
Fotovoltaic	36 panouri, cca 19,8 kWp
Dotări mobile	95.000 lei fără TVA

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare

Indicatorii de rezultat sunt punerea în funcțiune a HUB-ului, creșterea serviciilor pentru rezidenți, organizarea de evenimente, accesibilitatea universală, sprijinirea inovării și reducerea consumului de energie din rețea.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata estimată a implementării este de 10–14 luni, incluzând proiectarea, avizarea, achiziția, execuția și punerea în funcțiune. Expertiza tehnică este deja elaborată și constituie document de fundamentare.

6.4. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

- rezistență mecanică și stabilitate: respectarea expertizei tehnice, proiect structural verificat la cerința A1 și înșușit de expert;
- securitate la incendiu: evacuare, detecție, alarmare, protecția structurii și finisaje conforme;
- igienă, sănătate și mediu: ventilare, instalații sanitare și materiale cu emisii reduse;
- siguranță și accesibilitate: lift/platformă, trasee fără praguri, grupuri sanitare PMR, semnalizare tactilo-vizuală și auditivă;
- protecție împotriva zgomotului: plafon și panouri fonoabsorbante, controlul instalațiilor;
- economie de energie: anvelopă performantă, pompe de căldură modulare, ventilare cu recuperare, automatizare și sistem fotovoltaic; fără sisteme noi de încălzire cu ardere pe combustibili fosili;
- utilizare sustenabilă: structură reciclabilă, adaptabilitate și valorificarea clădirii existente.

6.5. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Sursele pot include fonduri externe nerambursabile, fonduri proprii ale beneficiarului și alte surse legal constituite. Structura finală se stabilește prin contractul de finanțare.

7. Urbanism, acorduri și avize conforme

7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Certificatul de urbanism nr. 39/03.03.2026, emis pentru „Modernizare clădire pentru hub de afaceri”.

7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Se aplică.

7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

Extras C.F. nr. 26203 și documentația cadastrală pentru corpul C5. Se anexează.

7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente

Se aplică, în special pentru energia electrică, având în vedere pompele de căldură, ventilarea, serverul, echipamentele AV, FabLab-ul și sistemul fotovoltaic. Capacitatea disponibilă și eventualele lucrări de întărire se stabilesc prin aviz și studiu de soluție.

7.5. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, în documentația tehnico-economică

Se aplică. Măsurile din documentația de mediu se integrează în P.T./D.E., inclusiv gestionarea deșeurilor, limitarea prafului și zgomotului și prevenirea poluărilor accidentale.

7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice, precum:

a) studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice

Se aplică; soluția include pompe de căldură, ventilare cu recuperare de căldură, automatizare și sistem fotovoltaic ca sisteme de înaltă eficiență. Redundanța se asigură electric și modular.

b) studiu de trafic și studiu de circulație, după caz

Nu se aplică distinct; accesul și parcare se analizează la nivelul incintei.

c) raport de diagnostic arheologic, în cazul intervențiilor în situri arheologice

Nu se aplică.

d) studiu istoric, în cazul monumentelor istorice

Nu se aplică.

e) studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției

Se aplică: expertiza tehnică a construcției existente; studiul geotehnic și asistența geotehnică la săpături; releveul și investigațiile structurale; studiul topografic; auditul energetic; studiul privind sistemele alternative de înaltă eficiență; calculul acustic pentru sălile de conferință și instalații; scenariul de securitate la incendiu, inclusiv evaluarea FabLab-ului; auditul de accesibilitate universală; studiul de soluție electrică și bilanțul de puteri; verificarea iluminatului, ventilării și calității aerului interior; planul de monitorizare a fisurilor și tasărilor în zona de alipire; planul de management al riscurilor și continuității activității pe durata execuției.

B. PIESE DESENATE

1. Construcția existentă:

a) plan de amplasare în zonă

Se anexează documentației.



b) plan de situație

Se anexează documentației.

c) relevu de arhitectură și, după caz, structură și instalații - planuri, secțiuni, fațade, cotate

Se anexează documentației.

d) planșe specifice de analiză și sinteză, în cazul intervențiilor pe monumente istorice și în zonele de protecție aferente

Nu se aplică.



2. Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă):

a) plan de amplasare în zonă

Se anexează documentației tehnico-economice.

b) plan de situație

Se anexează documentației tehnico-economice.

c) planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură, cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz

Se anexează documentației tehnico-economice.

d) planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz

Se anexează documentației tehnico-economice.

ANEXA 1 – CENTRALIZATOR FUNCȚIONAL ȘI SUPRAFEȚE

Nivel	Spațiu relevant	Suprafață	Capacitate / rol
Parter	Recepție / info-desk	69,00 m ²	primire, informare, networking
Parter	Sală mică de conferință	39,20 m ²	6–8 persoane
Parter	Sală medie / training	52,50 m ²	cca 25 persoane
Parter	FabLab și spații suport	conform planurilor	prototipare și activități tehnice
Etaj	Foyer	56,70 m ²	primire, expoziții, networking
Etaj	Sala multifuncțională	92,90 m ²	cca 80 persoane
Etaj	Server-room	10,00 m ²	infrastructură IT
Etaj	Depozit mobilier	7,85 m ²	mobilier mobil și echipamente
TOTAL	Suprafață utilă	593,88 m ²	P+1E



ANEXA 2 – GRUPAREA DOTĂRILOR PE ANSAMBLURI FUNCȚIONALE ȘI MIJLOACE FIXE

Buget maxim fix: 95.000,00 lei fără TVA. Gruparea este preluată din foaia „01_Sumar realocare” a fișierului consultantului. Toate bunurile sunt noi. Depășirea pragului valoric de 5.000 lei fără TVA nu este suficientă, în sine, pentru recunoașterea unui mijloc fix: pentru fiecare ansamblu trebuie documentate funcția distinctă, utilizarea comună a componentelor, durata de utilizare mai mare de un an, recepția și punerea în funcțiune unitară, precum și încadrarea contabilă potrivit Catalogului mijloacelor fixe.

A. Grupe candidate pentru încadrare ca mijloace fixe

ID	Denumire grupă funcțională	Valoare fără TVA [lei]	Status	Risc	Decizie
MF06	Sistem recepție accesibilă – HUB	9.000,00	Peste prag	Mediu	De analizat
MF07	Sistem posturi administrative și back-office – HUB	12.500,00	Peste prag	Ridicat	De analizat
MF08	Sistem FabLab de proiectare, scanare și prototipare 3D – HUB	15.500,00	Peste prag	Scăzut	De analizat
MF09	Sistem modular conferințe, prezentări și evenimente – HUB	28.500,00	Peste prag	Mediu	De analizat
MF10	Sistem server și comunicații – HUB	8.000,00	Peste prag	Scăzut	De analizat
MF11	Sistem de orientare și accesibilitate – HUB	7.500,00	Peste prag	Ridicat	De analizat
	TOTAL GRUPE CANDIDATE MF	81.000,00			

B. Grupe sub pragul de 5.000 lei fără TVA

ID	Denumire grupă	Valoare curentă [lei]	Deficit până la prag [lei]	Prioritate / tratament	Decizie
SP23	Sistem arhivare – HUB	1.500,00	3.500,00	3 – neeligibil/reconfigurare	De analizat
SP24	Chicinetă completă – HUB	3.000,00	2.000,00	1 – de completat	De analizat
SP25	Sistem pază și supraveghere video – HUB	3.500,00	1.500,00	1 – de completat	De analizat
SP26	Echipamente curățenie – HUB	1.000,00	4.000,00	3 – neeligibil/reconfigurare	De analizat
	TOTAL GRUPE SUB PRAG	9.000,00	11.000,00		

C. Cost direct de repartizat

ID	Denumire	Valoare fără TVA [lei]	Tratament
CR01	Transport, asamblare și reglaje pentru dotările HUB	5.000,00	Se capitalizează numai în măsura în care este direct atribuibil ansamblurilor recepționate unitar; repartizarea finală se confirmă contabil.

D. Control valoric

Categorie	Valoare fără TVA [lei]
Grupe candidate MF	81.000,00
Grupe sub prag	9.000,00
Cost direct de repartizat	5.000,00
TOTAL DOTĂRI HUB – CAP. 4.5	95.000,00

Fișa consultantului nu conține transferuri sau suplimentări aprobate în celulele de simulare. Prezenta grupare nu inventează realocări și nu modifică totalul de 95.000,00 lei fără TVA. Grupele sub prag se vor completa, reconfigura, transfera la lucrări sau declara neeligibile numai în baza unei decizii aprobate de beneficiar, consultant și contabilitate.



ANEXA 3 – GRUPAREA ECHIPAMENTELOR HVAC, FOTOVOLTAICE ȘI A MONTAJULUI

Soluția păstrează integral funcțiile tehnice aprobate și valorile din deviz. Echipamentele individuale sunt prezentate ca sisteme funcționale unitare, pentru trasabilitate tehnică, achiziție și încadrare contabilă. Nu se includ echipamente noi cu ardere pe combustibili fosili.

A. Utilaje și echipamente care necesită montaj – cap. 4.3

ID sistem	Denumire ansamblu	Componente principale	Valoare fără TVA [lei]
E-HVAC-01	Sistem HVAC modular pentru HUB	2 pompe de căldură cca 25 kW; 12 ventiloconvectori; UTA cu recuperare pentru sala mare; recuperatoare descentralizate; climatizare server; extracții; automatizare și senzori CO ₂	231.000,00
E-PV-01	Sistem fotovoltaic pentru autoconsum	36 panouri fotovoltaice, invertor trifazat cca 20 kW și monitorizare	34.600,00
	TOTAL HUB – CAP. 4.3		265.600,00

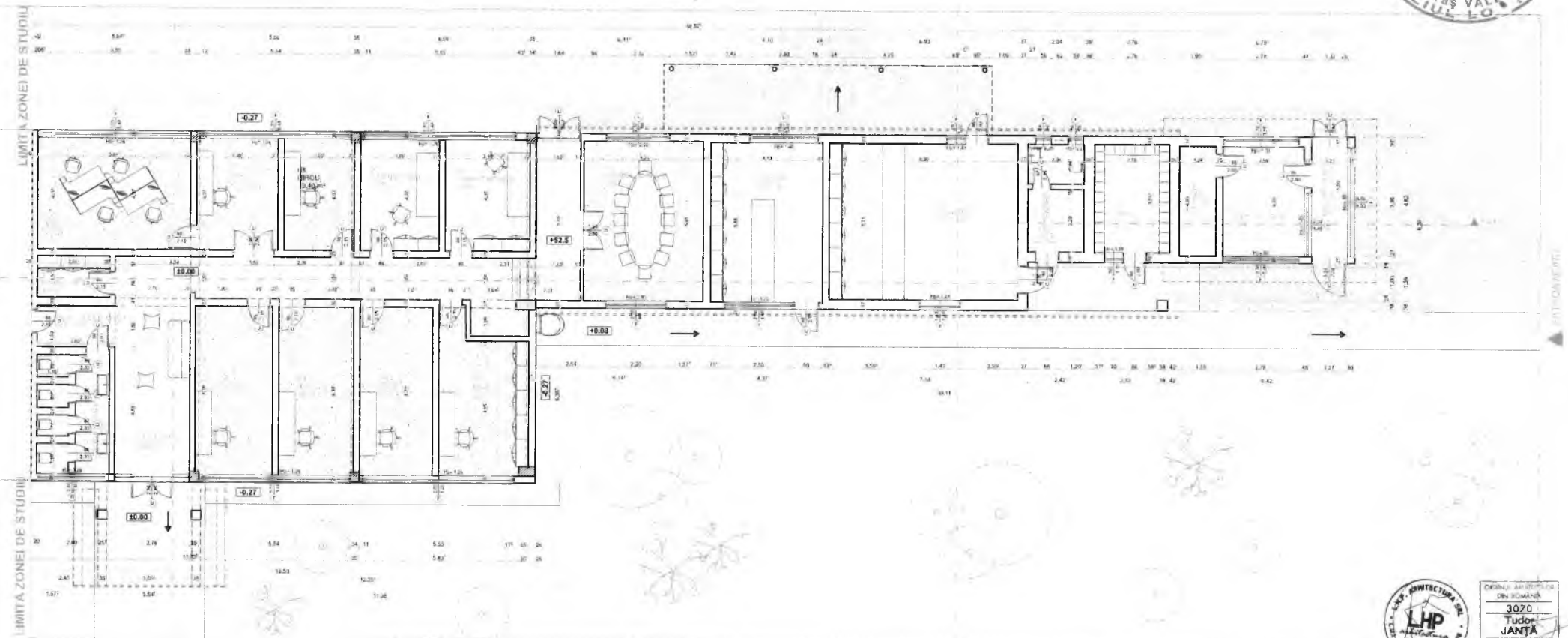
B. Montaj, probe și punere în funcțiune – cap. 4.2

ID sistem	Denumire	Conținut	Valoare fără TVA [lei]
M-HVAC-01	Montaj și punere în funcțiune sistem HVAC	Montaj pompe, ventiloconvectori, UTA, recuperatoare, climatizare server, extracții, automatizare; racorduri imediate, echilibrare și probe	66.000,00
M-PV-01	Montaj și punere în funcțiune sistem fotovoltaic	Montaj panouri și invertor, conexiuni imediate, verificări și probe	9.000,00
	TOTAL HUB – CAP. 4.2		75.000,00

C. Lucrări integrate în cap. 4.1.3

Categorie	Încadrare / conținut
Structură și arhitectură	Intervenții structurale, structură metalică ușoară, anvelopă, finisaje, protecții la foc și tratamente acustice
Instalații HVAC și sanitare	Tubulaturi, conducte, distribuții fixe, evacuări condens, racorduri generale și integrarea sistemelor
Instalații electrice și curenți slabi	Tablouri, cablare fixă, protecții, curenți slabi, detecție și automatizări
Accesibilitate construită	Platformă/lift vertical P+1, structură/puț, alimentări și lucrări de integrare
Sistem fotovoltaic – lucrări fixe	Structură de montaj, trasee DC/AC, tablouri, protecții și legare la pământ

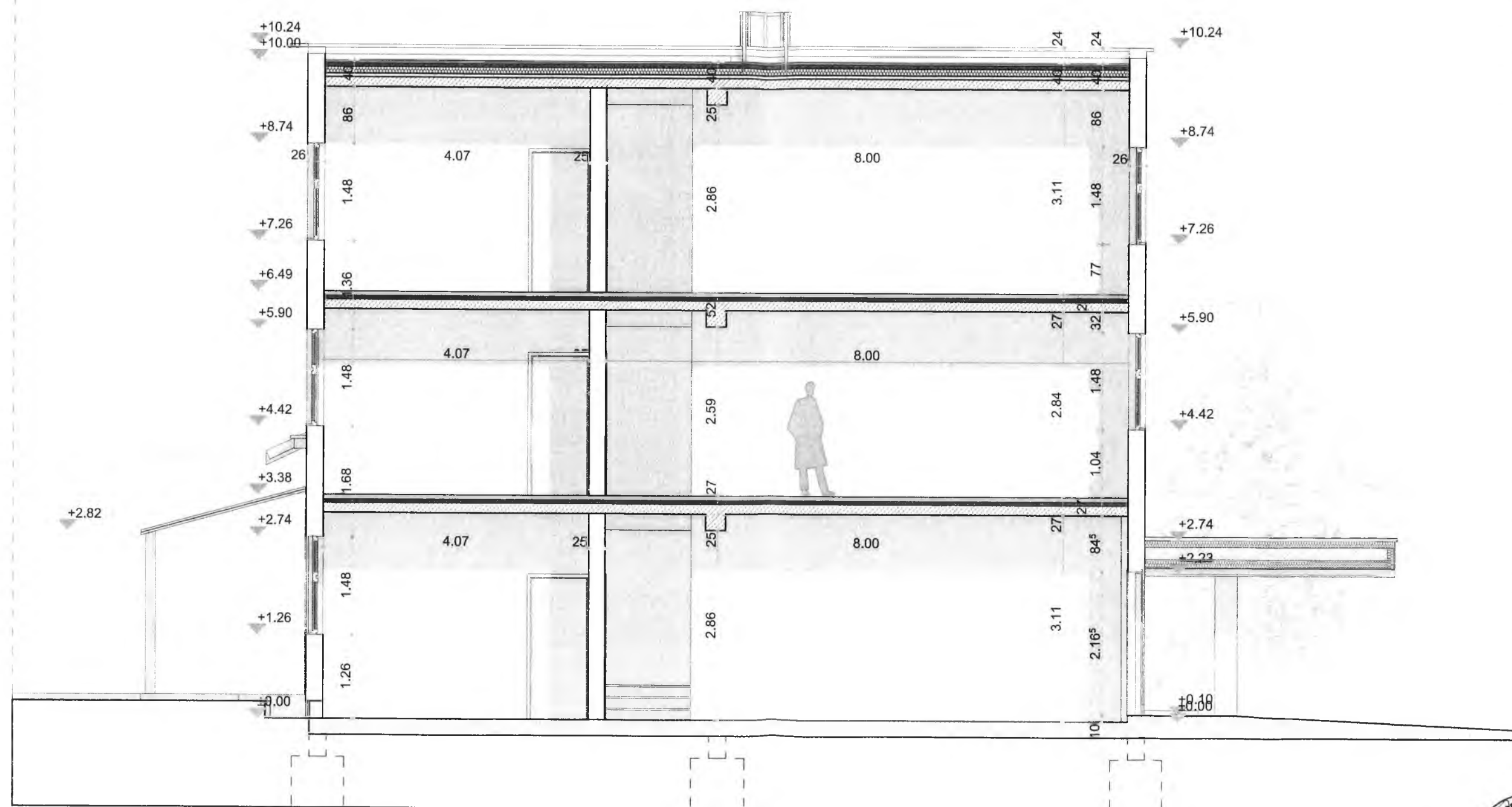
Control de reconciliere: cap. 4.3 HUB = 265.600,00 lei fără TVA; cap. 4.2 HUB = 75.000,00 lei fără TVA; cap. 4.5 HUB = 95.000,00 lei fără TVA. Valorile totale ale proiectului și ale componentei HUB rămân neschimbate. Platforma/liftul și instalațiile fixe nu se dublează în dotările mobile.



ORDINUL ARHITECTURII
3070
Tudor
JANITA
Arhitect
cu drept de semnătură

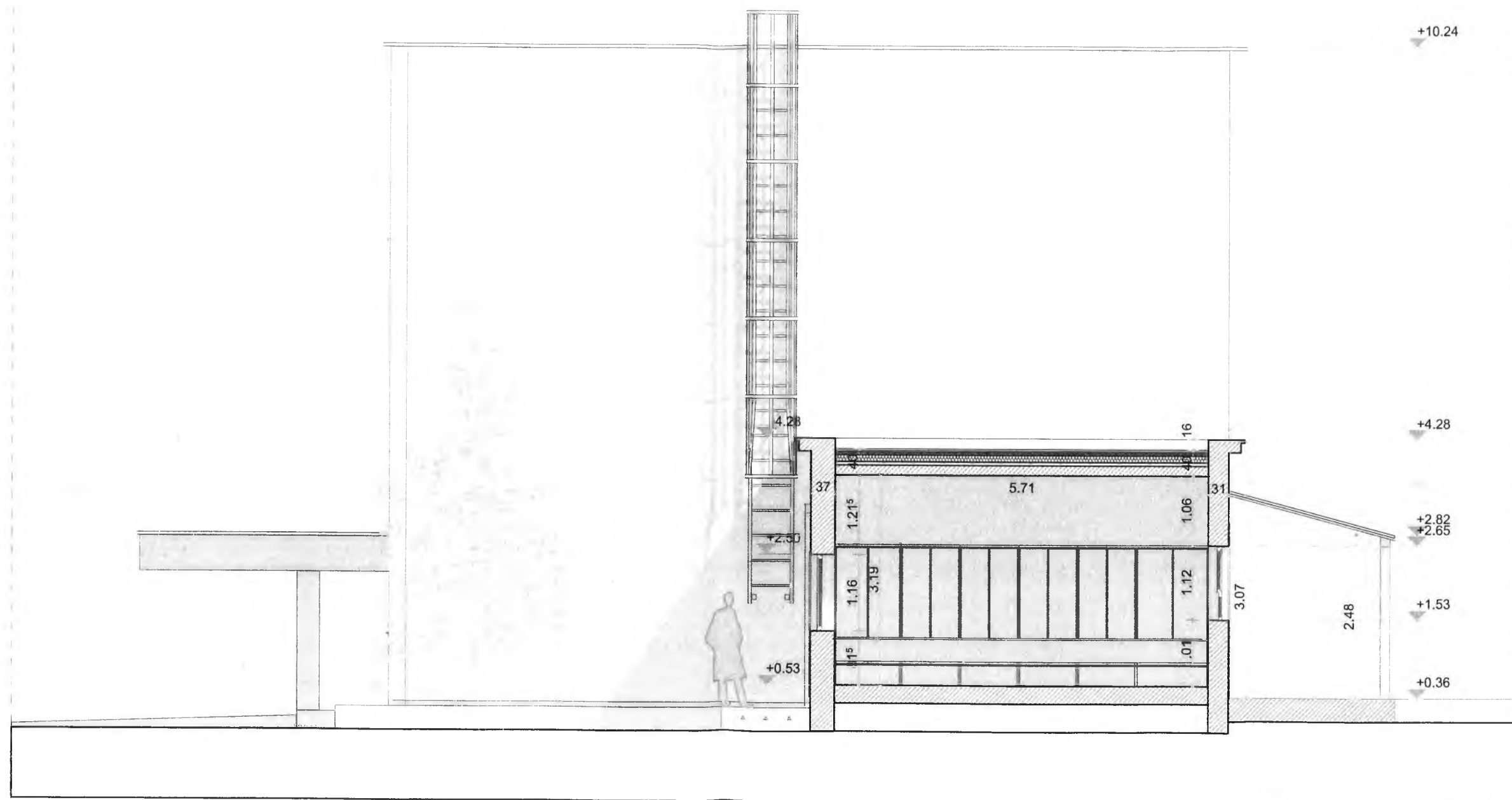
INDICARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACI (CONSTRUCTIE CS - NR. CAD. 2021-03)		BENEFICIAR		S.C. PAROVA INDUSTRIAL PARC S.A.	
LHP ARHITECTURA S.R.L. JB-192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102 BRASOV		TITLU		PLAN PARTER	
		PLAN		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT		PROIECTANT	
		PROIECTANT			

[illegible]



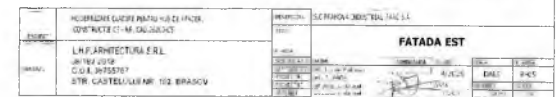
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANȚA
Arhitect
cu drept de semnătură

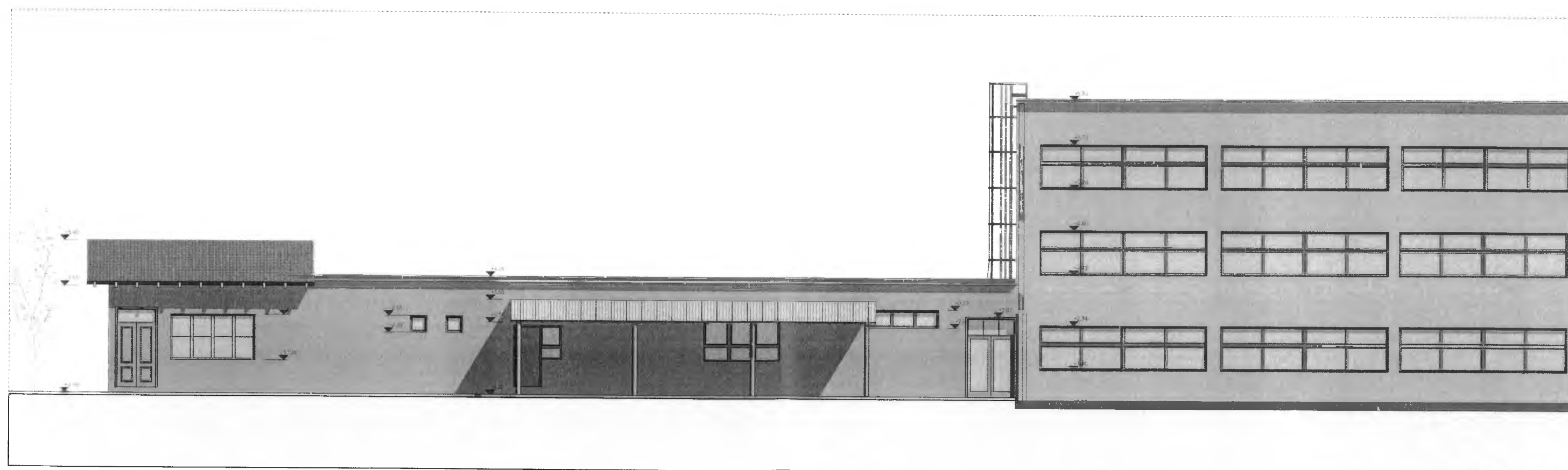
TITLU	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE C5 - NR. CAD.26203-C5)	BENEFICIAR	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.
PROIECT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L. J8/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	TITLU	SECTIUNE S-04
GENERAL		PLANSA	
		SPECIFICATIE	NUMR
		PROIECTAT	PROIECT
		PROIECTAT	PROIECT
		DESENAT	DESENAT
		DATA	DATA
		FORMAT	FORMAT
		SCALA	SCALA
		1/50	1/50



ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANTA
Arhitect
cu drept de semnătură

TIPOLOGIE	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE CS - NR. CAD.26203-CS)	BENEFICIAR	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.
PROIECTANT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L. J8/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	TITLU	SECTIUNE S-05
GENERAL		FLANSA	
		NUME	SEMNATURA
		PROIECTAT	PROIECT
		PROIECTAT	DATA
		DESENAT	DATA
		DATA	FORMAT
		DATA	SCALA
		DATA	TRIE

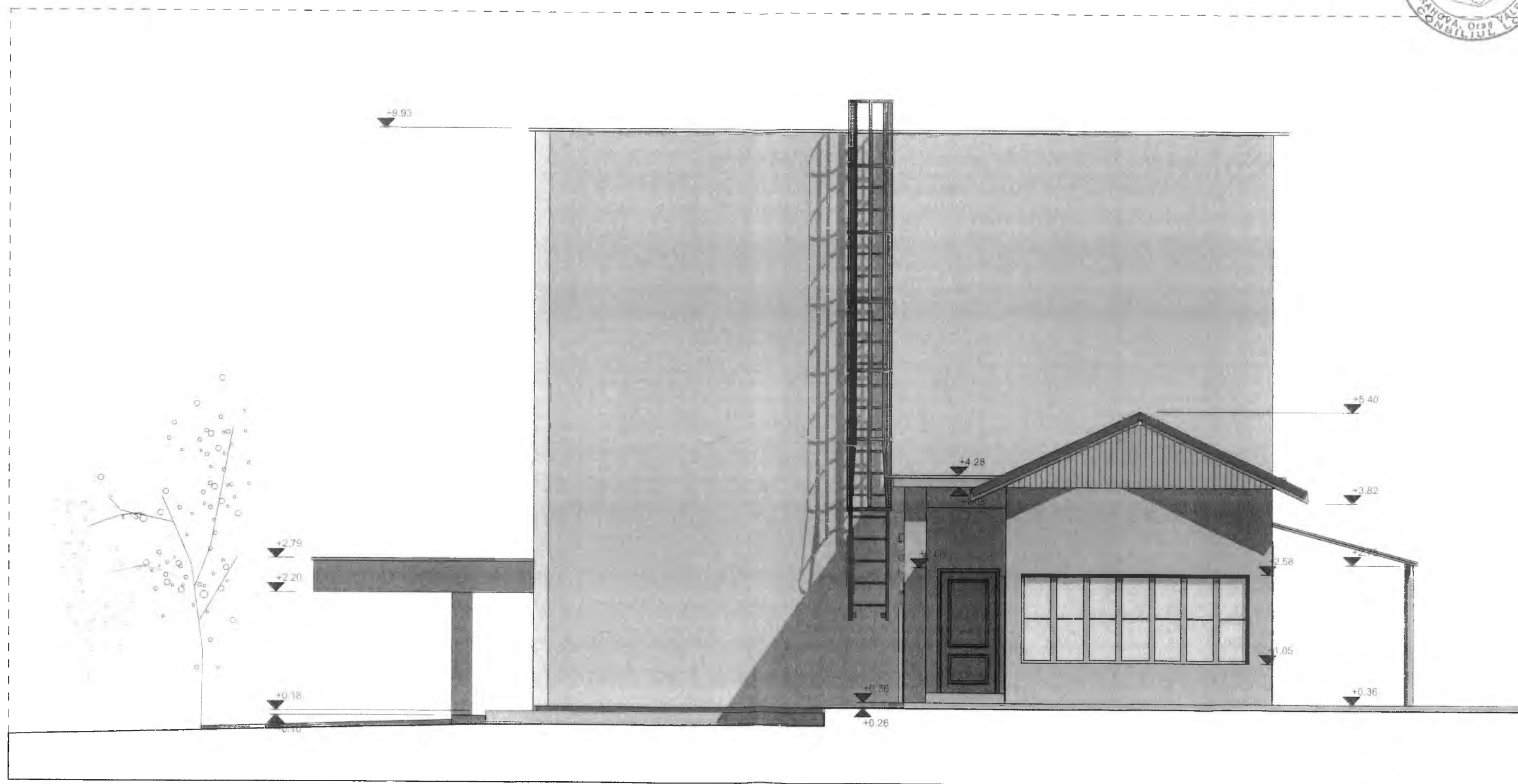




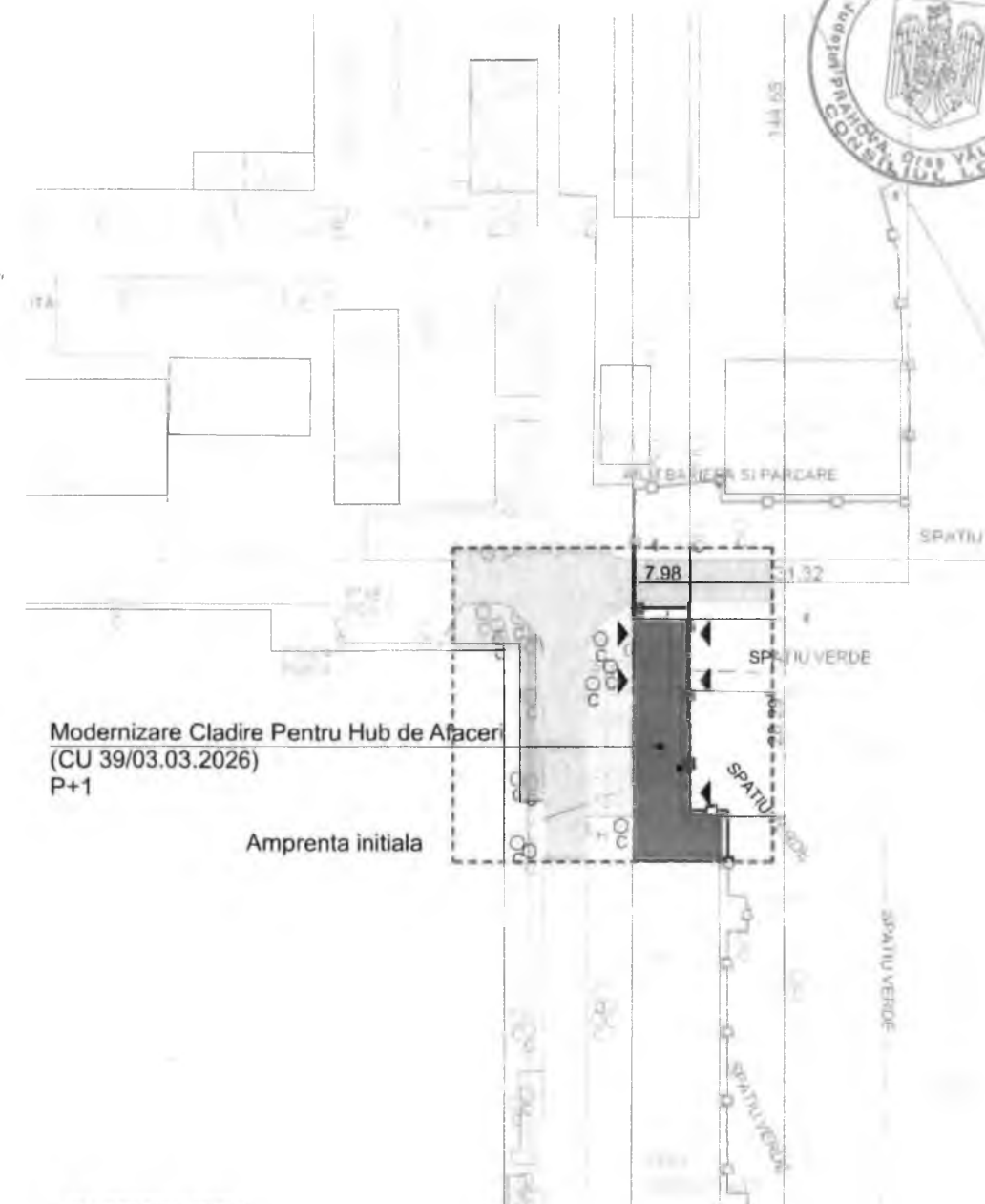
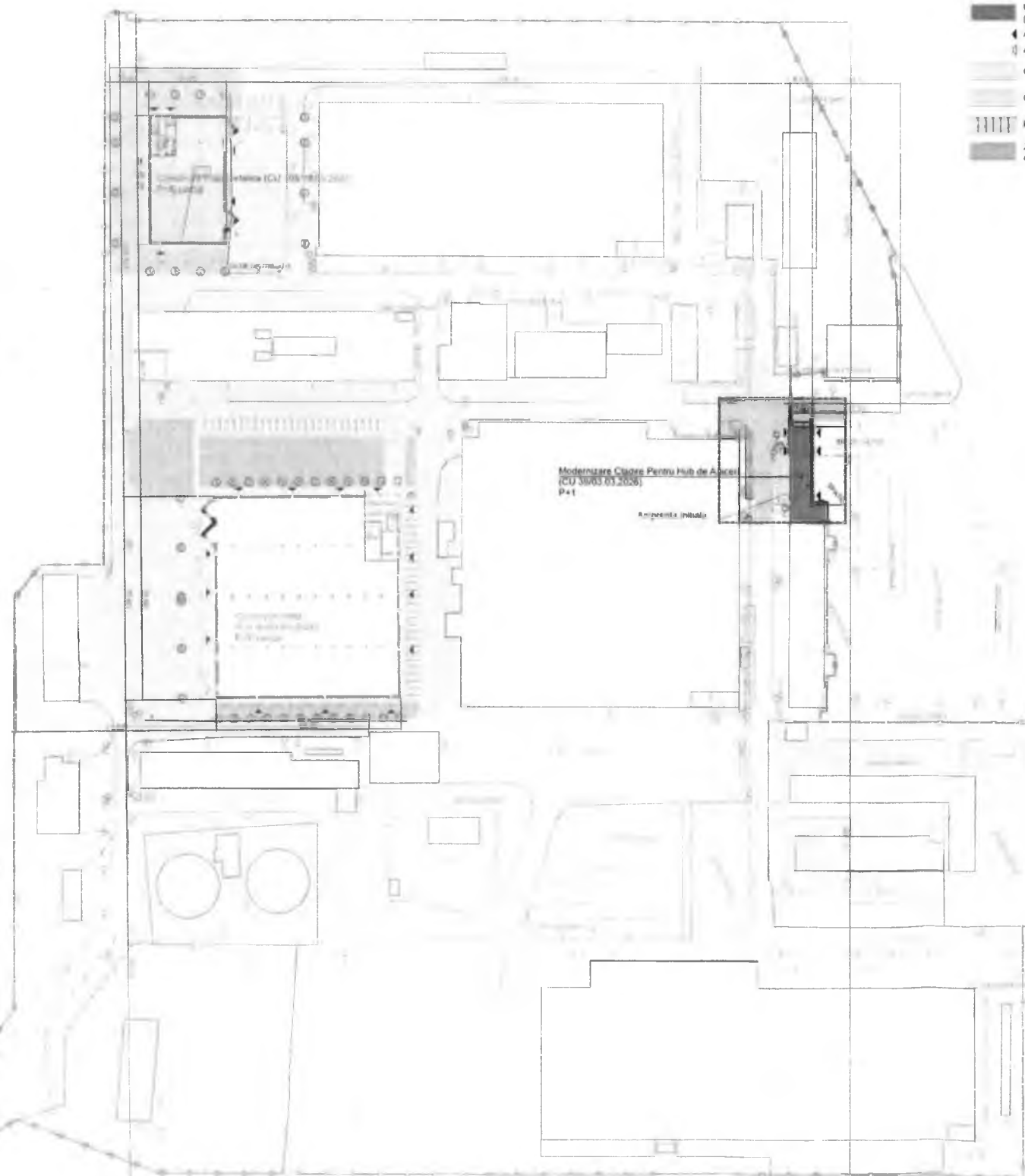
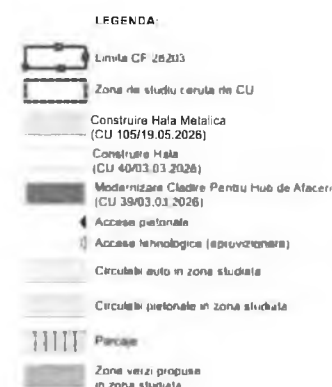
PROIECTANT	ING. HENRIETTA LUCIANA PATRUTIU (R.E. 145728) CONSTRUCTIE C.A.M. DR. 363.145	PROIECTANT	S.C. PERFORMA INDUSTRIAL, S.R.L.
PROIECTANT	L.H.F. ARHITECTURA S.R.L. BULEVARD 2019 C.U.E. 34755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BIRASOV	PROIECTANT	S.C. PERFORMA INDUSTRIAL, S.R.L.
PROIECTANT	L.H.F. ARHITECTURA S.R.L. BULEVARD 2019 C.U.E. 34755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BIRASOV	PROIECTANT	S.C. PERFORMA INDUSTRIAL, S.R.L.



LIMITA ZONEI DE STUDIU



TITLU	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE C5 - NR. CAD.2623-C5)	BENEFICIAR	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.
PROIECT		TITLU	FATADA NORD
PROIECTANT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.	PLANSĂ	
GENERAL	JB/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	SPECIFICATIE	NUME
		SEF PROIECT	Urb. Lucian Palintea
		PROIECTAT	arb. T. JANTA
		PROIECTAT	arb. stadi. S. Stancu
		DESENAT	arb. stadi. S. Stancu
		SEMNATURA	PROIECT
		DATA	FAZA
		07.02.26	DALI
			FORMAT
			SCARA
			A3
			1/50



Amprenta iniciala

BILANT TERRITORIAL GENERAL

SUPRAFATA TEREN CF 26203: 129.817m²
 SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA: 38.107m²
 AMPRENTA CONSTRUCȚIUNII NO: 6517.742 m²
 SUPRAFATA DESFASURATA CONSTRUCȚIUNII NO: 7636.832m²
 SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSĂ: 44624.743m²
 SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA: 45703.05m²
 SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSĂ: 53339.882m²
 ZONE VERZİ EXISTENTE: 28.154.34+16033+44187.34 m² 34%
 ZONE VERZİ PROPUSĂ: 28.154.34 + 4206 = 32.360.22m² 25%
 SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSĂ:
 POT EXISTENT: 29.354%
 POT PROPUS: 34.4%
 CUT EXISTENT: 0.29
 CUT PROPUS: 0.41

BILANT TERRITORIAL

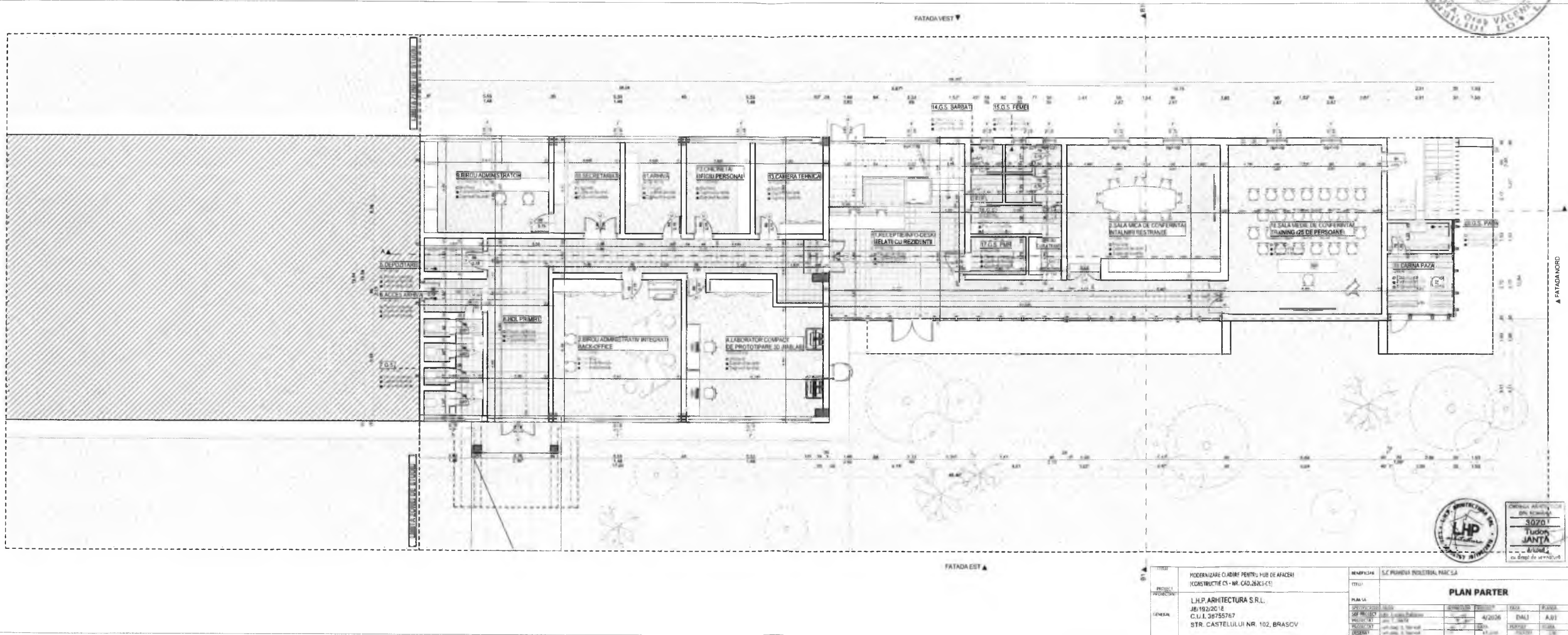
BILANT TERITORIAL
Modernizare Cladire Pentru Hub de Afaceri (CU 39/03.03.2026)

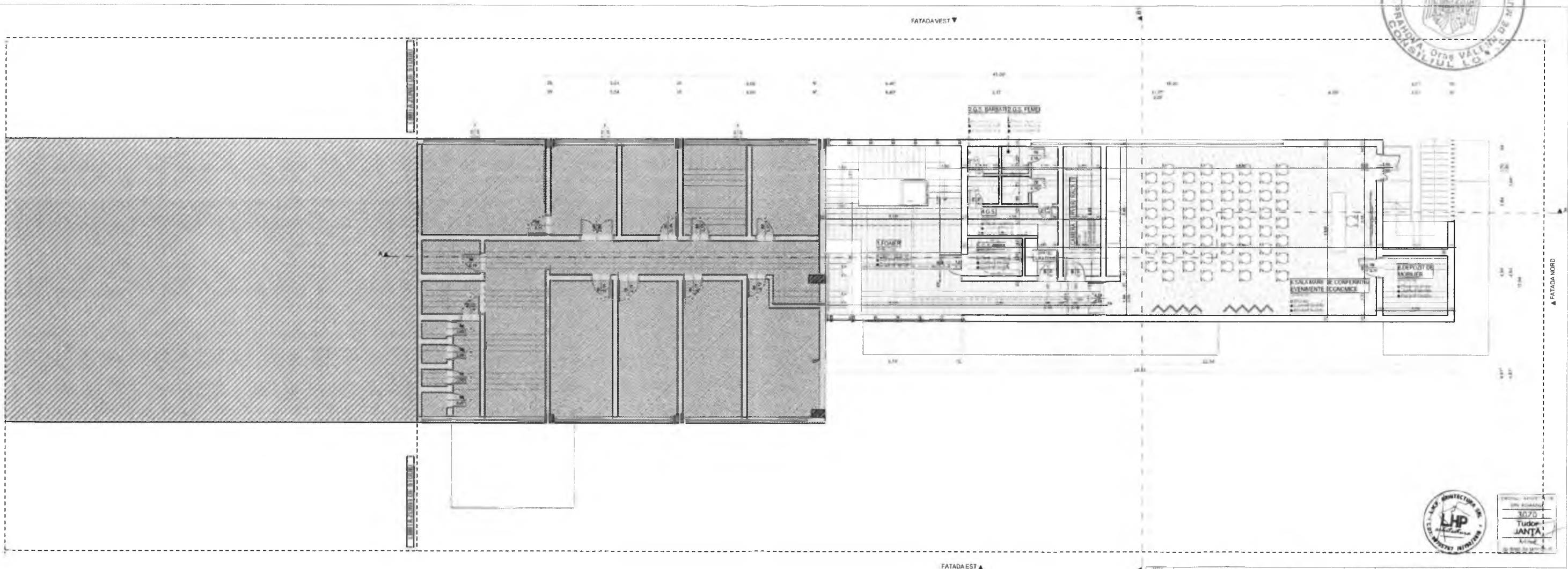
SUPRAFATA ZONA DE STUDIU: 2000 m²
SUPRAFATA CONSTRUITA INITIALA STUDIATA: 452,72m²
SUPRAFATA CONSTRUITA FINALA: 470,14m²
SUPRAFATA DESFASURATA INITIALA: 452,72 m²
SUPRAFATA DESFASURATA FINALA: 452,72 x 2= 905,44m²
VER PARCALE JE EXISTENTE IN AFARA ZONEI (UI STUDIAT)
(SUPRAFATA ZONEI VERZI) PROPUSE IN ZONA DE STUDIU -
(SE MINTIN CELE EXISTENTE)
ALEI PLATFORME PROPUSE IN ZONA DE STUDIU -
(SE MINTIN CELE EXISTENTE)

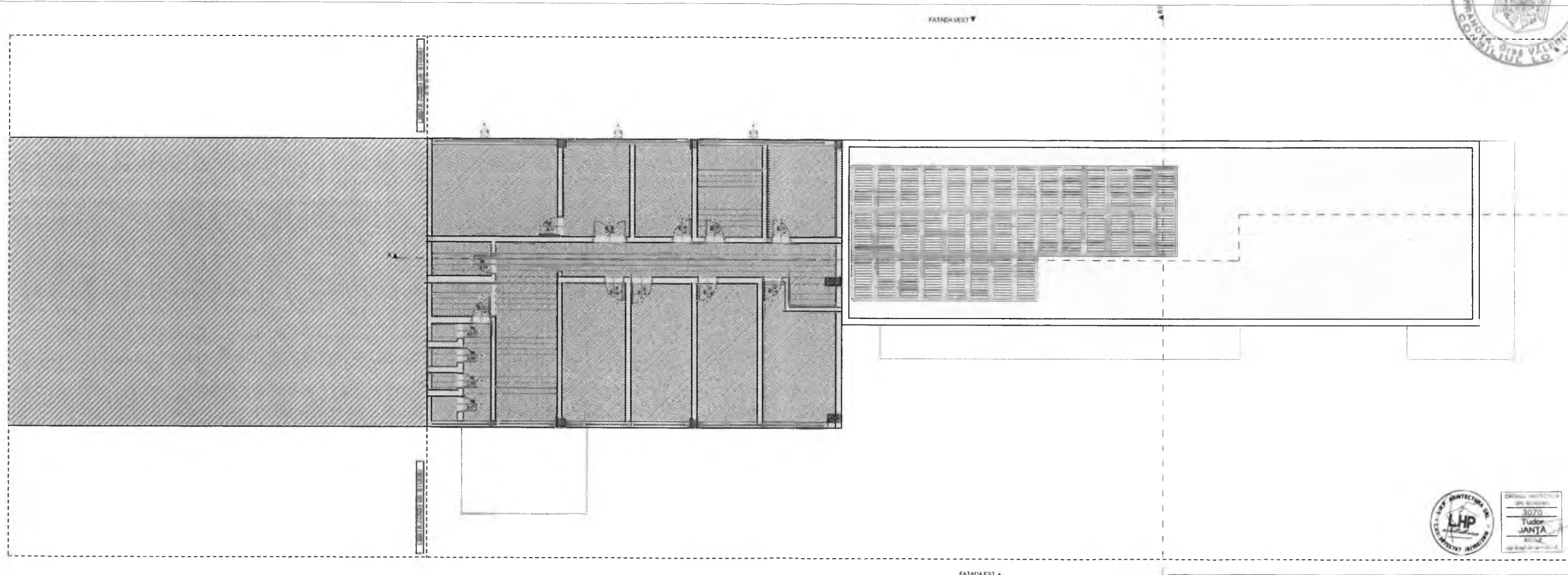
ORDINUL ARHIVEI
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANTĂ
cu drept de semnare



TITLU	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE C5 - NR CAD. 26203-C5)	BENEFICIAR	S.C. PROHVA INDUSTRIAL PARC S.A.				
PROIECT		TITLU	Modernizare Cladire Pentru Hub de Afaceri (CU 39/03.03.2026)				
PROIECTANT	L.H.P.ARHTECTURA S.R.L.	PLANSA	SPICIFITATE	NUME	SEMINTURA	PAZA	PLANSA
GENERAL			SSE PROIECT	sub. 1. PALTANEA			
			PROIECTIA	sub. 1. JANITA		4/2026	5F
			PROIECTIA	sub. 1. PALTANEA			
			DESINAT	sub. 1. JANITA		DATA	FOUR AT
							SCARA 1/50

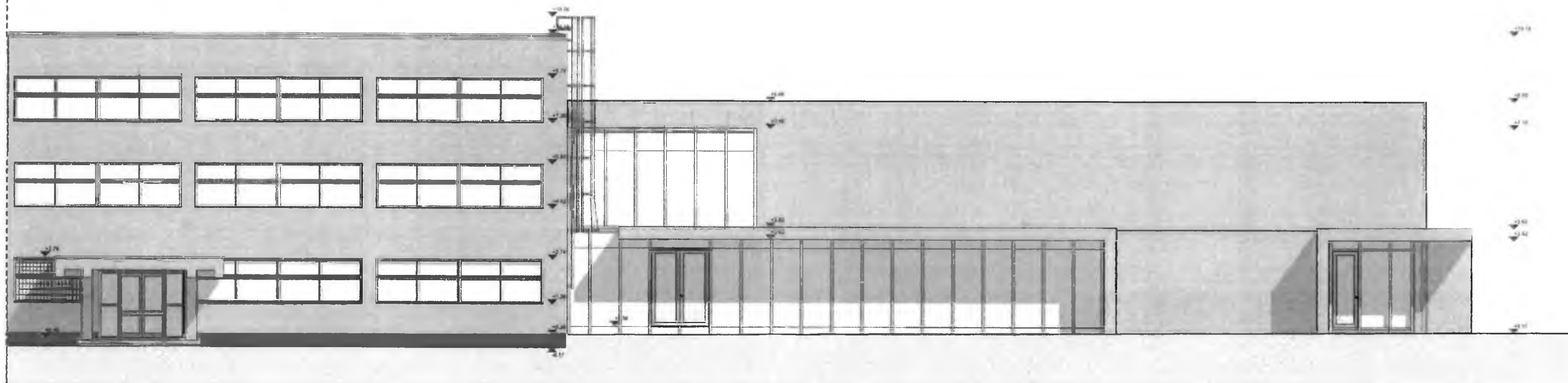


[illegible]

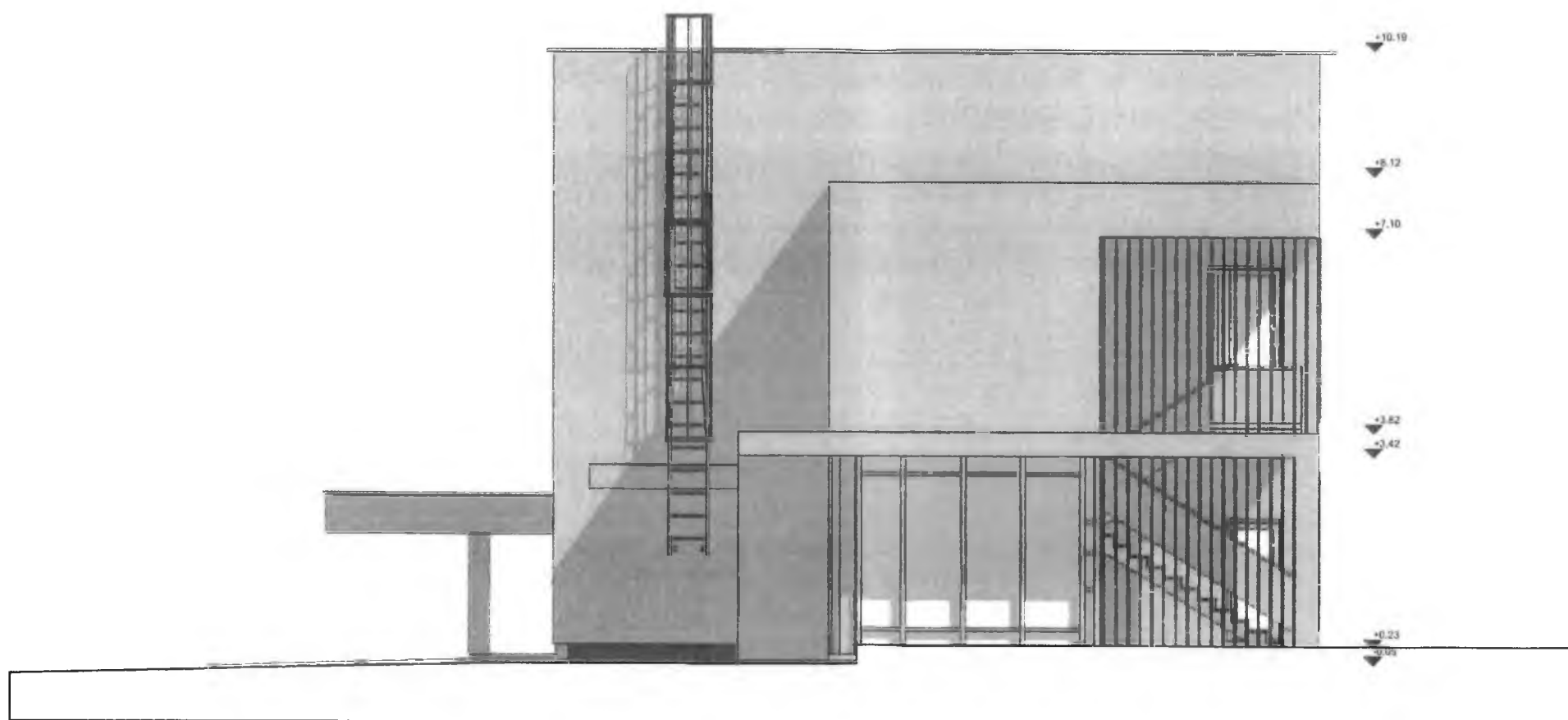
[illegible]



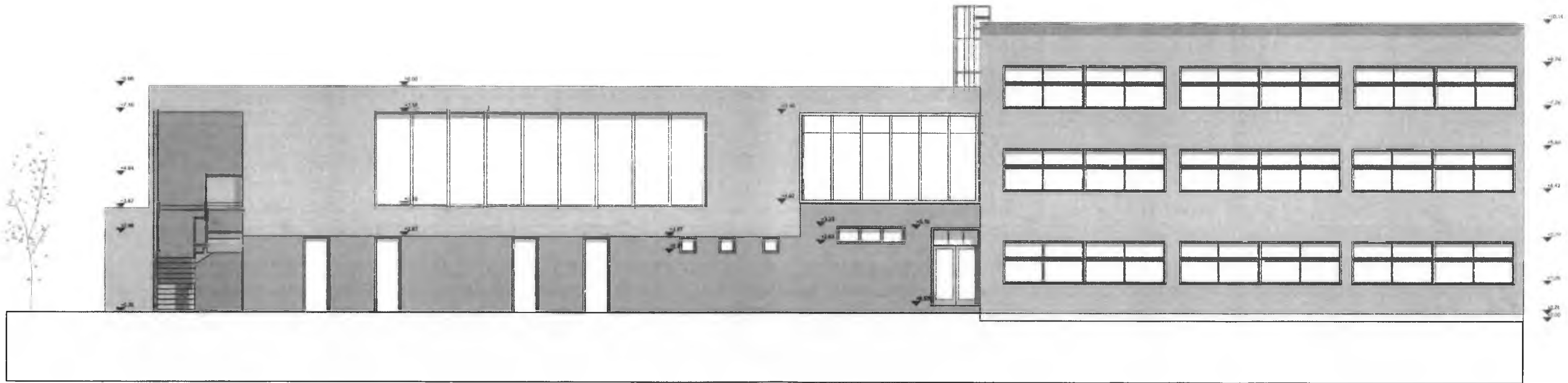
LIMITA ZONEI DE STUDIU



TITLU	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE CS - NR. CAD.26203-CS)				BENEFICIAR	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.			
PROIECT PROIECTANT	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.				TITLU	FATADA EST			
GENERAL	J8/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102 BRASOV				PLANSA				
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	PROIECT	FAZA	PLANSA			
SEP PROIECT		LHP, Lucian Pallarescu		4/2026	DALI	A.05			
PROIECTAT		art. T. JANTA							
PROIECTAT		art. XXIV, S. 1, art. 10		DATA	FORMAT	SCALA			
DESENAT		art. XXIV, S. 1, art. 10		07.2016	A2	1/100			



TITLU	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE C5 - NR. CAD.26203-C5)	BENEFICIAR	S.C PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A				
PROIECT PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. J8/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	TITLU	FATADA NORD				
GENERAL		PLANSA					
		SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	PROIECT	FAZA	PLANSA
		SEF PROIECT	Urb. Lucian Paltanea		4/2026	DALI	A.06
		PROIECTAT	arh. T. JANTA				
		PROIECTAT	arh.stag. S. Stanicel	DATA	FORMAT	SCARA	
DESENAT	arh.stag. S. Stanicel	07.2026	A3				



ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANTA
Arhitect
In dreptul semnăturii

PROIECT PROIECTANT	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE CS - NR. CAD.26203-CS)	BENEFICIAR	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A
GENERAL	L.H.P. ARHITECTURA S.R.L. J8/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	TITLU	FATADA VEST
		PLANSA	
		SPECIFICATIE	NUME
		SEF PROIECT	NUME
		PROIECTAT	DATA
		CREAT	DATA

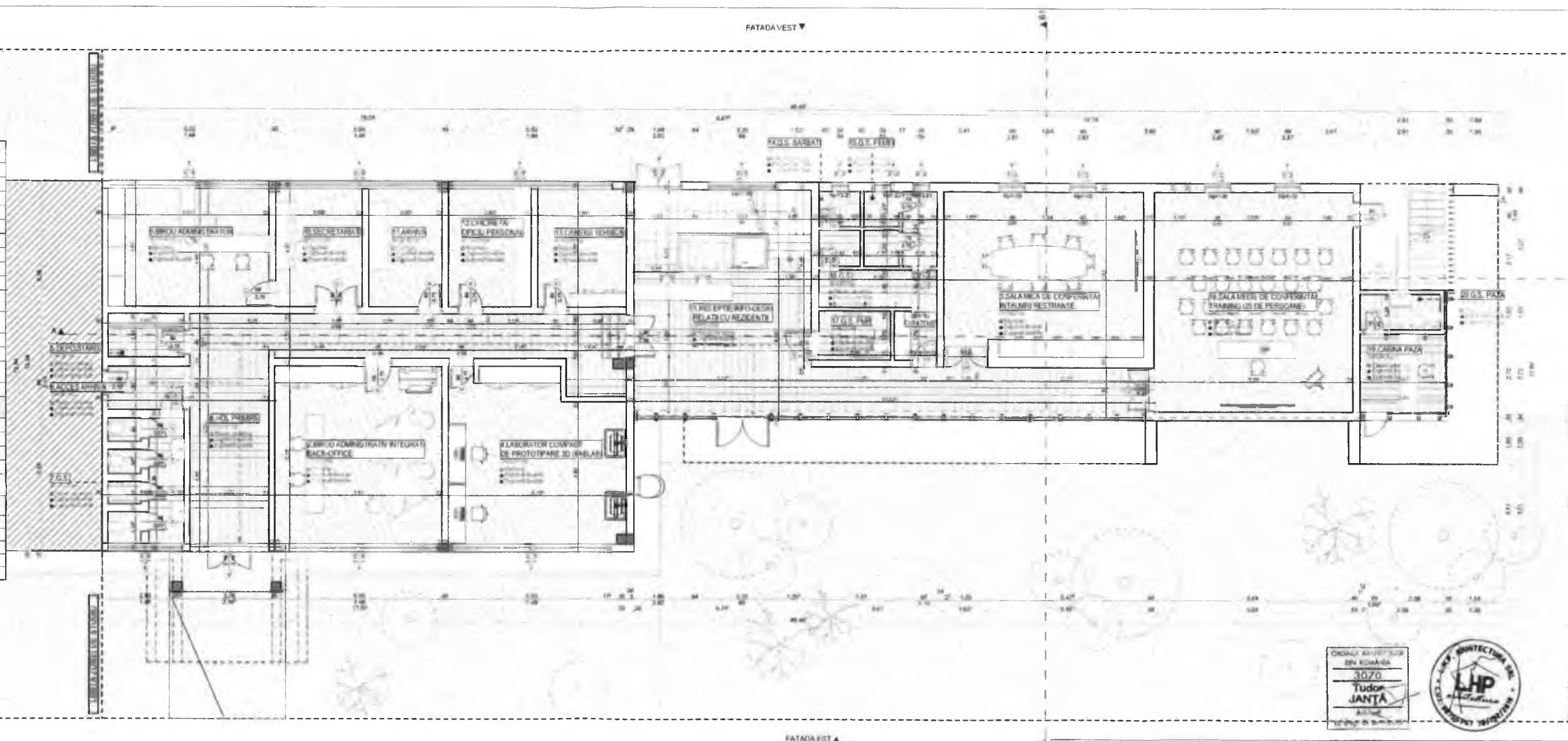


TITLU	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE C5 - NR. CAD.26203-C5)	BENEFICIAR	S.C PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A				
PROIECT PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. J8/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	TITLU	IMAGINI EXTERIOARE				
		PLANSA					
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTATURA	PROIECT	FAZA	PLANSA	
SEF PROIECT		Urb Lucian Pallanea		4/2026	DALI	A.08	
PROIECTAT		arh. T. JANTA					
PROIECTAT		arh.stag. S. Stanicel					
DESENAT	arh.stag. S. Stanicel						



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3070
Tudor
JANTĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

TITLU	MODERNIZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE C5 - NR. CAD.26203-C5)	BENEFICIAR	S.C PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A			
PROIECT PROIECTANT	L.H.P.ARHITECTURA S.R.L. J8/192/2018 C.U.I. 38755767 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	TITLU	IMAGINI EXTERIOARE			
GENERAL		PLANSĂ				
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTATURA	PROIECT	FAZA	PLANSĂ
SEF PROIECT		Urb. Lucian Palanea		4/2026	DALI	A.09
PROIECTAT		arh. T. JANTĂ		DATA	FORMAT	SCARA
DESENAT		arh.stag. S. Stanicel		07.2026	A3	



CUI	NOMINATIA	DENUMIRARE CLASIFICATIE PENTRU HUB DE MARCARE (CONSTRUCTIE SI - NR. CADASTRU SI - C)	DENUMIRARE S.C. PRAMOVA INDUSTRIAL PARC SA	TITLU	PLAN PARTER - DOTARI					
CONTRINUT	L.P.P. ARHITECTURA S.R.L. JB/192/2018 C.A.J. 38755/167 STR. CASTELULUI NR. 102, BRASOV	PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL
						</				

[illegible][illegible]

TITLUL	MODERNAZARE CLADIRE PENTRU HUB DE AFACERI (CONSTRUCTIE CS - NR. CAD.26023-CS)	BENEFICIAR	S.C. PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.			
PROIECTANT		TITLUL	PLAN ETAJ - DOTARI			
GENERAL	L.H. ARHITECTURA S.R.L.	14 ANSA				
	JBI/192/2018	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
	C.U.I. 3875557	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
	STR. CASCULELUI NR. 102, BRASOV	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
		PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

Antet stanga

Florin Constantin

Digitally signed by Florin

eDevize

Beneficiar: Parcul Industrial Valenii de Munte
 Executant:
 Proiectant: LHP Arhitectura SRL
 Obiectivul: Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri
 în Parcul Industrial Valenii de Munte, județul Prahova



DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizării



Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5

CAPITOL 1

Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului

1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	185,620.00	38,980.20	224,600.20
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	62,480.00	13,120.80	75,600.80
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		248,100.00	52,101.00	300,201.00

CAPITOL 2

Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii

TOTAL CAPITOL 2		390,000.00	81,900.00	471,900.00
------------------------	--	-------------------	------------------	-------------------

CAPITOL 3

Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica

3.1	Studii	42,000.00	8,820.00	50,820.00
3.1.1	Studii de teren	18,000.00	3,780.00	21,780.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	24,000.00	5,040.00	29,040.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	8,000.00	1,680.00	9,680.00
3.5	Proiectare	484,200.00	101,682.00	585,882.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	160,000.00	33,600.00	193,600.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	106,200.00	22,302.00	128,502.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	28,000.00	5,880.00	33,880.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	190,000.00	39,900.00	229,900.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie (0.5% din C+M)	83,602.58	17,556.54	101,159.13
3.7	Consultanta	1,217,129.00	255,597.09	1,472,726.10

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	1,133,526.42	238,040.55	1,371,566.97
3.7.2	Auditul financiar (0.5% din C+M)	83,602.58	17,556.54	101,159.13
3.8	Asistenta tehnica	188,000.00	39,480.00	227,480.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	110,000.00	23,100.00	133,100.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	75,000.00	15,750.00	90,750.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	35,000.00	7,350.00	42,350.00
3.8.2	Dirigentie de santier	70,000.00	14,700.00	84,700.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	8,000.00	1,680.00	9,680.00
TOTAL CAPITOL 3		2,022,931.58	424,815.63	2,447,747.21

CAPITOL 4

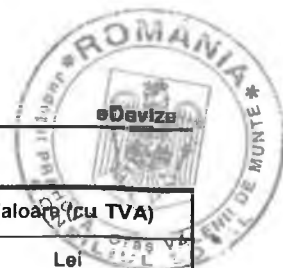
Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	15,837,817.00	3,325,941.57	19,163,758.57
4.1.1	Hala 1	11,249,635.00	2,362,423.35	13,612,058.35
4.1.2	Hala 2	3,485,620.00	731,980.20	4,217,600.20
4.1.3	Sala multifunctionala	1,102,562.00	231,538.02	1,334,100.02
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	185,000.00	38,850.00	223,850.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	725,600.00	152,376.00	877,976.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	180,000.00	37,800.00	217,800.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		16,928,417.00	3,554,967.57	20,483,384.57

CAPITOL 5

Alte cheltuieli

5.1	Organizare de santier	94,600.00	19,866.00	114,466.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	59,600.00	12,516.00	72,116.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	35,000.00	7,350.00	42,350.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	183,925.69	0.00	183,925.69
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	16,720.52	0.00	16,720.52
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	83,602.58	0.00	83,602.58
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	83,602.58	0.00	83,602.58



Antet stanga

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	896,937.82	188,356.94	1,085,294.76
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	10,000.00	2,100.00	12,100.00
TOTAL CAPITOL 5		1,185,463.50	210,322.95	1,395,786.45

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

CAPITOL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25%	4,889,361.50	0.00	4,889,361.50
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret (5.0% din C+M)	836,025.85	175,565.43	1,011,591.28
TOTAL CAPITOL 7		5,725,387.35	175,565.43	5,900,952.78

TOTAL Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri in Parcul Industrial Valenii de Munte, judetul Prahova	26,500,299.43	4,499,672.57	30,999,972.00
TOTAL Constructii+Montaj	16,720,517.00	3,511,308.57	20,231,825.57

Director

Sef proiect

Ofertant

Nicolae Razvan Voicilas

Digitally signed by
Nicolae Razvan Voicilas
Date: 2026.07.27
10:09:14 +03:00



Beneficiar: PRAHOVA INDUSTRIAL PARC SA
 Executant:
 Proiectant: L.H.P. Arhitectura S.R.L.
 Obiectivul: Construire hala C.U. - 40



DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizarii



Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5

CAPITOL 1

Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului

1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	85,620.00	17,980.20	103,600.20
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	32,480.00	6,820.80	39,300.80
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		118,100.00	24,801.00	142,901.00

CAPITOL 2

Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii

TOTAL CAPITOL 2		290,000.00	60,900.00	350,900.00
------------------------	--	-------------------	------------------	-------------------

CAPITOL 3

Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica

3.1	Studii	16,000.00	3,360.00	19,360.00
3.1.1	Studii de teren	8,000.00	1,680.00	9,680.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	8,000.00	1,680.00	9,680.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	3,000.00	630.00	3,630.00
3.5	Proiectare	248,200.00	52,122.00	300,322.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	88,000.00	18,480.00	106,480.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	56,200.00	11,802.00	68,002.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	18,000.00	3,780.00	21,780.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	86,000.00	18,060.00	104,060.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	53,602.58	11,256.54	64,859.12
3.7	Consultanta	800,624.73	168,131.19	968,755.92

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	767,022.15	161,074.65	928,096.80
3.7.2	Auditul financiar	33,602.58	7,056.54	40,659.12
3.8	Asistenta tehnica	73,000.00	15,330.00	88,330.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	40,000.00	8,400.00	48,400.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	25,000.00	5,250.00	30,250.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	15,000.00	3,150.00	18,150.00
3.8.2	Dirigentie de santier	30,000.00	6,300.00	36,300.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatare - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	3,000.00	630.00	3,630.00
TOTAL CAPITOL 3		1,194,427.31	250,829.74	1,445,257.05

CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	11,249,637.00	2,362,423.77	13,612,060.77
4.1.1	Structura de rezistenta	5,268,300.00	1,106,343.00	6,374,643.00
4.1.2	Arhitectura	3,568,932.00	749,475.72	4,318,407.72
4.1.3	Instalatii	2,412,405.00	506,605.05	2,919,010.05
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	75,000.00	15,750.00	90,750.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	340,000.00	71,400.00	411,400.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	56,666.60	11,899.99	68,566.59
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		11,721,303.60	2,461,473.76	14,182,777.36

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	50,300.00	10,563.00	60,863.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	35,300.00	7,413.00	42,713.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	15,000.00	3,150.00	18,150.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	129,448.41	0.00	129,448.41
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	11,768.04	0.00	11,768.04
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	58,840.18	0.00	58,840.18
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	58,840.18	0.00	58,840.18

Nr.	Denumirea capitolului si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	623,867.15	131,012.10	754,879.25
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	4,000.00	840.00	4,840.00
TOTAL CAPITOL 5		807,615.56	142,415.10	950,030.66

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

CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% (25.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.1)	3,325,632.08	0.00	3,325,632.08
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret (5.0% din C+M)	588,401.85	123,564.39	711,966.24
TOTAL CAPITOL 7		3,914,033.93	123,564.39	4,037,598.32

TOTAL Construire hala C.U. - 40	18,045,480.40	3,063,983.98	21,109,464.38
TOTAL Constructii+Montaj	11,768,037.00	2,471,287.77	14,239,324.77

Director

Sef proiect

Ofertant

Nicolae Razvan
Voicilas

Digitally signed by Nicolae Razvan Voicilas
Date: 2016.07.28 10:00:00
+03'00'



Beneficiar: PRAHOVA INDUSTRIAL PARC SA
 Executant:
 Proiectant: L.H.P. Arhitectura S.R.L.
 Obiectivul: Construire hala metalica CU 105



DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizarii



Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5

CAPITOL 1

Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului

1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	55,600.00	11,676.00	67,276.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	15,300.00	3,213.00	18,513.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		70,900.00	14,889.00	85,789.00

CAPITOL 2

Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii

TOTAL CAPITOL 2		95,200.00	19,992.00	115,192.00
------------------------	--	------------------	------------------	-------------------

CAPITOL 3

Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica

3.1	Studii	12,000.00	2,520.00	14,520.00
3.1.1	Studii de teren	6,000.00	1,260.00	7,260.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	6,000.00	1,260.00	7,260.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	2,500.00	525.00	3,025.00
3.5	Proiectare	133,100.00	27,951.00	161,051.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	32,000.00	6,720.00	38,720.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	30,500.00	6,405.00	36,905.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	6,000.00	1,260.00	7,260.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	64,600.00	13,566.00	78,166.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	17,500.00	3,675.00	21,175.00
3.7	Consultanta	151,855.00	31,889.55	183,744.55



Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoarea (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	136,855.00	28,739.55	165,594.55
3.7.2	Auditul financiar	15,000.00	3,150.00	18,150.00
3.8	Asistenta tehnica	41,500.00	8,715.00	50,215.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	23,000.00	4,830.00	27,830.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	15,000.00	3,150.00	18,150.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	8,000.00	1,680.00	9,680.00
3.8.2	Dirigentie de santier	16,000.00	3,360.00	19,360.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	2,500.00	525.00	3,025.00
TOTAL CAPITOL 3		358,455.00	75,275.55	433,730.55

CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	3,485,620.00	731,980.20	4,217,600.20
4.1.1	Structura de rezistenta	1,655,930.00	347,745.30	2,003,675.30
4.1.2	Arhitectura	896,500.00	188,265.00	1,084,765.00
4.1.3	Instalatii	933,190.00	195,969.90	1,129,159.90
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	35,000.00	7,350.00	42,350.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	120,000.00	25,200.00	145,200.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	28,333.40	5,950.01	34,283.41
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		3,668,953.40	770,480.21	4,439,433.61

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	20,200.00	4,242.00	24,442.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	12,200.00	2,562.00	14,762.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	8,000.00	1,680.00	9,680.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	40,688.12	0.00	40,688.12
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	3,698.92	0.00	3,698.92
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	18,494.60	0.00	18,494.60
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	18,494.60	0.00	18,494.60



Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (5.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1.1)	192,362.67	40,396.16	232,758.83
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	2,000.00	420.00	2,420.00
TOTAL CAPITOL 5		255,250.79	45,058.16	300,308.95

CAPITOL 6

Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste

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

CAPITOL 7

Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret

7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% (25.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.1)	1,046,427.10	0.00	1,046,427.10
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret (5.0% din C+M)	184,946.00	38,838.66	223,784.66
TOTAL CAPITOL 7		1,231,373.10	38,838.66	1,270,211.76

TOTAL Construire hala metalica CU 105	5,680,132.29	964,533.58	6,644,665.87
TOTAL Constructii+Montaj	3,698,920.00	776,773.20	4,475,693.20

Director

Sef proiect

Ofertant

Nicolae
Razvan
Voicilas

Digitally signed by
Nicolae Razvan
Voicilas
DN: cn=Nicolae Razvan
Voicilas, o=



Beneficiar: PRAHOVA INDUSTRIAL PARC SA
 Executant:
 Proiectant: L.H.P. Arhitectura S.R.L.
 Obiectivul: Modernizare cladire pentru Hub de Afaceri CU 39



DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizarii



Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5

CAPITOL 1

Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului

1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	44,400.00	9,324.00	53,724.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	14,700.00	3,087.00	17,787.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		59,100.00	12,411.00	71,511.00

CAPITOL 2

Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii

TOTAL CAPITOL 2		4,800.00	1,008.00	5,808.00
------------------------	--	-----------------	-----------------	-----------------

CAPITOL 3

Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica

3.1	Studii	14,000.00	2,940.00	16,940.00
3.1.1	Studii de teren	4,000.00	840.00	4,840.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	10,000.00	2,100.00	12,100.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	2,500.00	525.00	3,025.00
3.5	Proiectare	102,900.00	21,609.00	124,509.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	40,000.00	8,400.00	48,400.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	19,500.00	4,095.00	23,595.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	4,000.00	840.00	4,840.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	39,400.00	8,274.00	47,674.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	12,500.00	2,625.00	15,125.00
3.7	Consultanta	264,649.27	55,576.35	320,225.62

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	229,649.27	48,226.35	277,875.62
3.7.2	Auditul financiar	35,000.00	7,350.00	42,350.00
3.8	Asistenta tehnica	73,500.00	15,435.00	88,935.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	47,000.00	9,870.00	56,870.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	35,000.00	7,350.00	42,350.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	12,000.00	2,520.00	14,520.00
3.8.2	Dirigentie de santier	24,000.00	5,040.00	29,040.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	2,500.00	525.00	3,025.00
TOTAL CAPITOL 3		470,049.27	98,710.35	568,759.62

CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1,102,560.00	231,537.60	1,334,097.60
4.1.1	Structura de rezistenta	368,522.00	77,389.62	445,911.62
4.1.2	Arhitectura	385,642.00	80,984.82	466,626.82
4.1.3	Instalatii	348,396.00	73,163.16	421,559.16
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	75,000.00	15,750.00	90,750.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	265,600.00	55,776.00	321,376.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	95,000.00	19,950.00	114,950.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		1,538,160.00	323,013.60	1,861,173.60

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	24,100.00	5,061.00	29,161.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	12,100.00	2,541.00	14,641.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	12,000.00	2,520.00	14,520.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	13,789.16	0.00	13,789.16
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	1,253.56	0.00	1,253.56
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	6,267.80	0.00	6,267.80
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	6,267.80	0.00	6,267.80



Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (5.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1.1)	80,708.00	16,948.68	97,656.68
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	4,000.00	840.00	4,840.00
TOTAL CAPITOL 5		122,597.16	22,849.68	145,446.84

CAPITOL 6

Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste

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

CAPITOL 7

Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret

7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% (25.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.1)	517,302.32	0.00	517,302.32
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret (5.0% din C+M)	62,678.00	13,162.38	75,840.38
TOTAL CAPITOL 7		579,980.32	13,162.38	593,142.70

TOTAL Modernizare cladirre pentru Hub de Afaceri CU 39	2,774,686.75	471,155.01	3,245,841.75
TOTAL Constructii+Montaj	1,253,560.00	263,247.60	1,516,807.60

Director

Sef proiect

Ofertant

Nicolae Razvan
Voicilas

Digitally signed by
Nicolae Razvan Voicilas
Date: 2026.07.27
10:10:32 +0300



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORAȘUL VĂLENII DE MUNTE
PRIMAR

NR. 1944/24.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea participării orașului Vălenii de Munte, în calitate de lider, în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Apelul PTJ/P5/1.4/1.D/PH, pentru implementarea proiectului: “Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”, a Acordului de Parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A., precum și a contribuției financiare proprii

În vederea accesării finanțării nerambursabile în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021–2027, Acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenorialului”, componenta „Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale”, Orașul Vălenii de Munte intenționează să depună proiectul „Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”, în parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A.

Conform prevederilor Ghidului solicitantului pe langa aprobarea participării orasului în calitate de lider și a contribuției financiare proprii este necesara aprobarea unui acord de parteneriat între S.C. Prahova Industrial Parc S.A și Orasul Valenii de Munte .

Acordul de parteneriat reprezintă documentul obligatoriu al cererii de finanțare și stabilește drepturile și obligațiile părților, responsabilitățile privind implementarea proiectului, contribuția financiară, precum și modul de colaborare pe întreaga perioadă de implementare și de durabilitate a investiției.

Investiția urmărește dezvoltarea infrastructurii de afaceri din Parcul Industrial Vălenii de Munte, prin realizarea de hale destinate activităților economice și reabilitarea/modernizarea unei clădiri pentru funcționarea unui HUB de afaceri, contribuind la dezvoltarea economică a orașului, atragerea investițiilor și crearea de noi locuri de muncă.

Având în vedere cele prezentate supun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Orașului Vălenii de Munte proiectul de hotărâre privind aprobarea participării orașului Vălenii de Munte, în calitate de lider, în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Apelul PTJ/P5/1.4/1.D/PH, pentru implementarea proiectului: “Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”, a Acordului de Parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A., precum și a contribuției financiare proprii

PRIMAR,
FLORIN CONSTANTIN



NR. 19472 / 24.07.2026

RAPORT

privind aprobarea participării orașului Vălenii de Munte, în calitate de lider, în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Apelul PTJ/P5/1.4/1.D/PH, pentru implementarea proiectului: “Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”, a Acordului de Parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A., precum și a contribuției financiare proprii

Conform prevederilor Ghidului solicitantului pe langa aprobarea participarii orasului in calitate de lider si a contribuției financiare proprii este necesara aprobarea unui acord de parteneriat intre S.C. Prahova Industrial Parc S.A si Orasul Valenii de Munte

Acordul de parteneriat ce urmează a fi încheiat între Orașul Vălenii de Munte și S.C. Prahova Industrial Parc S.A., în vederea depunerii și implementării proiectului **“Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”**, în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021–2027 este întocmit potrivit modelului prevăzut în documentația apelului de proiecte și reglementează:

- obiectul parteneriatului;
- rolurile și responsabilitățile fiecărui partener;
- drepturile și obligațiile părților;
- contribuția financiară și modalitatea de gestionare a fondurilor;
- responsabilitățile privind implementarea, monitorizarea și durabilitatea proiectului.

Valoarea totală a proiectului, inclusiv T.V.A., este de **30.999.972,00 lei**, conform Devizului general de cheltuieli/Bugetului cererii de finanțare, anexă la Acordul de Parteneriat, structurată astfel:

a) Grant nerambursabil total (finanțare UE + buget național): 15.741.302,97 lei;
- din care ajutor REGIONAL: 14.213.972,97 lei;
- din care ajutor MINIMIS (plafon 300.000 EUR, echivalent în lei conform cursului InforEuro valabil la data semnării Acordului de Parteneriat): 1.527.330,00 lei;

b) Contribuție proprie parteneri (cofinanțare + cheltuieli neeligibile, inclusiv TVA nedeductibilă/neeligibilă): 15.258.669,03 lei.

Contribuția financiară a UAT Orașul Vălenii de Munte în calitate de Lider de parteneriat este în sumă de **5.177.593,58 lei** (inclusiv T.V.A.), reprezentând cota-parte ce îi revine din cofinanțarea totală a parteneriatului, conform Acordului de Parteneriat.

Contribuția financiară a S.C. Prahova Industrial Parc S.A. în calitate de Partener 2 este în sumă de **10.081.075,45 lei** (inclusiv TVA), reprezentând cota-parte ce îi revine din cofinanțarea totală, conform Acordului de Parteneriat.

Precizare privind TVA: S.C. Prahova Industrial Parc S.A., fiind persoană impozabilă înregistrată în scopuri de TVA cu drept de deducere integral, va achita furnizorilor și va recupera integral prin Decontul de TVA (D300) TVA aferentă achizițiilor proprii; conform secțiunii 5.3.3 din Ghidul solicitantului, această TVA nu este eligibilă în bugetul proiectului și este inclusă drept cheltuială neeligibilă în contribuția proprie a societății.

Perioada de valabilitate a acordului începe la data semnării prezentului Acord și încetează la data la care Contractul de Finanțare aferent proiectului își încetează valabilitatea. Prelungirea perioadei de valabilitate a contractului de finanțare conduce automat la extinderea Perioadei de valabilitate a prezentului acord.

De asemenea este necesară aprobarea documentatiei tehnico-economice – **Studiul de Fezabilitate (S.F.) și Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (D.A.L.I.)** –

pentru obiectivul de investiții *“Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”*, precum și indicatorii tehnico-economici aferenți, elaborați cu respectarea prevederilor H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, conform anexelor ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Tinând cont de necesitatea aprobării documentației tehnico-economice precum și a indicatorilor tehnico-economici aferenți, se impune abrogarea HCL 100/10.07.2026 privind aprobarea participării orașului Vălenii de Munte, în calitate de lider, în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Apelul PTJ/P5/1.4/1.D/PH, pentru implementarea proiectului: *“Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”*, a Acordului de Parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A., precum și a contribuției financiare proprii

Având în vedere cele prezentate supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Orașului Vălenii de Munte proiectul de hotărâre privind aprobarea participării orașului Vălenii de Munte, în calitate de lider, în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Apelul PTJ/P5/1.4/1.D/PH, pentru implementarea proiectului: *“Construire hale și reabilitare/modernizare clădire pentru HUB de afaceri în Parcul Industrial Vălenii de Munte, județul Prahova”*, a Acordului de Parteneriat cu S.C. Prahova Industrial Parc S.A., precum și a contribuției financiare proprii.

Șef serviciu buget-finanțe,

Nițu Elena



Consilier achiziții publice și fonduri europene,

Moraru Maria Ancuța

