



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind actualizarea documentației tehnico-economice faza SF și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ” Parc Industrial nr. 3”

Consiliul Județean Dolj, întrunit în ședință ordinara,
având în vedere Referatul de aprobare nr. 10358/22.06.2026 al Direcției Afaceri Europene, Dezvoltare Regională, Proiecte cu Finanțare Internațională, Raportul de specialitate al Direcției Juridice, Administrație Locală Secretariat - Compartimentul Juridic, Administrație Locală nr. 10369/22.06.2026, precum și avizul comisiilor de specialitate,

luând în considerare Ghidul Solicitantului aferent Programului Tranziție Justă 2021-2027, pentru acțiunea „dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, Componenta „Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale”, Apeluri de proiecte pentru ”Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș” aprobat prin Ordinul Ministrului Ministerului Investițiilor și Proiectelor Europene nr 5779/21.11.2026

în baza art. 7, art. 10 din 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, cu modificările și completările ulterioare, a art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,,

în temeiul art. 173 alin. (1) lit. b), alin. (3) lit. f), art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă actualizarea documentației tehnico-economice faza SF pentru obiectivul de investiții ”Parc Industrial nr. 3” , conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ”Parc Industrial, nr. 3” conform anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Începând cu data adoptării prezentei hotărâri, anexele nr. 1 și 2 ale HCJ nr. 152/2025 se actualizează în mod corespunzător.

Art. 4. Direcțiile de specialitate ale aparatului de specialitate al Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Nr. 179

Adoptată la data de 26.06.2026

PREȘEDINTE,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI,**

DORIN-COSMIN VASILE

CRISTIAN-MARIAN ȘOVĂILĂ

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 35 voturi “PENTRU”

Se aprobă
PREȘEDINTE,
DORIN-COSMIN VASILE

Avizat
DIRECTOR ECONOMIC,
MARIAN-LAURENȚIU MECU

REFERAT DE APROBARE

privind actualizarea documentației tehnico-economice faza SF și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ” Parc Industrial nr. 3”

Judetul Dolj este unul din cele 6 judete incluse in Programul Tranziție Justă, avand elaborate Planul teritorial pentru o tranziție justă (PTTJ), ce descrie impactul tranziției la neutralitatea climatică a teritoriului vizate în contextul obiectivelor, politicilor și măsurilor prevăzute în Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice (PNIESC) 2021 – 2030, prin care se asigură contribuția națională la atingerea țintelor Uniunii Europene (UE) privind energia și clima pentru 2030 și pentru neutralitatea climatică a economiei până în 2050.

Una din actiunile sprijinite pentru atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în județul Dolj este dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului, în cadrul careia sunt sprijinite infrastructurile de afaceri.

Ca urmare a publicarii Ghidului Solicitantului aferent Programului Tranziție Justă 2021-2027, pentru acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, Componenta „Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale”, în data de 24.11.2025, a rezultat necesitatea actualizării investițiilor ce vor fi propuse prin proiectul ce va fi depus spre finanțare în cadrul Programului Tranziție Justa, în sensul includerii investițiilor eligibile și în limitetle stabilite de Ghidul Solicitantului.

Deoarece în prezent întreaga capacitate a celor două parcuri industriale este ocupată integral de către investitori, pentru a putea continua inițiativa de dezvoltare a zonei, Consiliul Județean Dolj a preluat prin *HOTĂRÂRE nr. 828 din 8 septembrie 2023 privind actualizarea datelor de identificare și avalorii de inventar ale unor imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Justiției, prin Administrația Națională a Penitenciarelor - Penitenciarul Craiova Pelendava, și trecerea acestora în domeniul public al județului Dolj* , trei imobile aflate în comuna Coșoveni, identificate astfel:

- Imobil teren în suprafață de 1.226.722 mp din măsurători(1.228.300 din acte), Tarla 77, Parcela 757, - Cartea funciară nr. 35421 Coșoveni;
- Imobil teren în suprafață de 574.653 mp Tarla 77, Parcela 757/1, Cartea funciară nr. 35422 Coșoveni;

- Imobil teren în suprafață de 4.556 mp, Tarla 77, Parcela 757/2, Cartea funciară nr. 35423 Coșoveni.

Realizarea lucrării de utilitate publică de interes județean "Parc industrial nr. 3" ar răspunde cererilor potențialilor investitori străini și români, care s-au adresat, de asemenea, pentru sprijin Consiliului Județean Dolj pentru a obține terenuri echipate cu utilități pe care să își amplaseze investițiile, cereri care nu mai pot fi onorate în nici unul dintre cele două parcuri industriale existente.

Prin urmare, a fost încheiat contractul nr.81/18.11.2024 - Servicii pentru Elaborarea documentațiilor tehnico-economice (DTE) , inclusiv asistență tehnică din partea proiectantului pentru obiectivul de investiții: „Parc industrial nr. 3 ”cu S.C. ATELIER DECUMANUS SRL.

Documentația tehnico-economică contractată, urmărind fazele de proiectare conform HG 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, este după cum urmează:

- **Documentații aferente fazei SF:**

1. Studii de teren (studiu geotehnic, studiul topografic) - 2 exemplare originale și suport electronic;
2. Documentații pentru obținerea Certificatului de Urbanism;
3. Documentații pentru obținere avize/ acorduri/ studii solicitate prin certificatul de urbanism / avizatori(inclusiv Studiu de impact asupra mediului (daca este cazul);
4. Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice ;
5. Studiu de Fezabilitate ;
6. Plan de dezvoltare al parcului industrial;
7. Documentația pentru obținerea vizei tehnice OCPI;

- **Documentații aferente fazei PT:**

8. Proiect pentru Autorizarea Lucrarilor PAC;
9. Proiect pentru Autorizarea Organizarii executiei;
10. Proiect tehnic de execuție inclusiv detalii de execuție, caiete de sarcini, liste de cantități;
11. Proiectul tehnic de execuție actualizat la data finalizării lucrărilor „ AS BUILT”, inclusiv actualizare deviz general la terminarea lucrărilor ”;
12. Certificatul de performanță energetică a clădirii, la recepția la terminarea lucrărilor;
13. Documentația pentru obținerea autorizației de securitate la incendiu.
14. Verificarea documentației tehnice de catre verificatori de proiect atestați pe domenii/subdomenii de construcții și specialități pentru instalațiile aferente construcțiilor.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 152/28.05.2025 a fost aprobată documentația tehnico-economică – faza SF și indicatorii tehnico-economici, pentru obiectivul de investiții ”Parc Industrial nr. 3”.

Finanțarea obiectivului de investiții sus-menționat se face de la bugetul Consiliului Județean Dolj, în limita sumelor aprobate anual cu această destinație, precum și din alte surse legal atrase, conform programelor de investiții publice aprobate potrivit legii.

Ca sursa de finanțare s-a identificat PROGRAMULUI TRANZIȚIE JUSTĂ 2021-2027, astfel, prin Ordinul ministrului Ministerului Investițiilor și Proiectelor Europene nr 5779/21.11.2026 s-a aprobat Ghidul Solicitantului aferent Programului Tranziție Justă 2021-2027, pentru acțiunea „dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, Componenta „Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale”, Apeluri de proiecte pentru ”Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”.

Având în vedere prevederile Ghidul Solicitantului aferent Programului Tranziție Justă 2021-2027, pentru acțiunea „dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, Componenta „Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale”, Apeluri de proiecte pentru ”Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș”, precum și anexa nr. 9 Grila de evaluare tehnico-financiară pentru parcuri industriale la ghid prin care se acordă punctaj suplimentar pentru contribuția proiectului la obiectivele de mediu – suplimentar față de minimul legislativ prin ” *utilizarea energiei din surse regenerabile prin montarea/ instalarea unor de sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice pentru fluxul de producție, precum instalații cu captatoare solare termice sau electrice, instalații cu panouri fotovoltaice/fototermice.* ” se impun modificări ale soluțiilor tehnice, ale capacităților proiectate și implicit ale valorilor investiției etapizate sau ale altor indicatori tehnico-economici aprobați.

Astfel, luând în considerare cele prezentate, precum și prevederile 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, cu modificările și completările ulterioare, a fost necesară actualizarea corespunzătoare a documentației tehnico-economice aprobate și reluată procedura de aprobare a noilor indicatori.

Conform scenariului recomandat de către proiectant din Studiul de Fezabilitate actualizat, Varianta nr. 1 a fost luată în calculul investiției și reprezintă soluția tehnico-economică optimă, fiind fezabilă din punct de vedere al costurilor, sustenabilă și complet adaptată contextului local și în corelare cu prevederile Ghidului Solicitantului aferent Programului Tranziție Justă 2021-2027 pentru acțiunea „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”.

Principalii indicatori tehnico-economici actualizați aferenți obiectivului de investiții "Parc Industrial nr. 3." se prezintă, astfel:

ETAPA DE ÎNFIINȚARE*

a) Indicatori maximali

Indicator	Valoare fără TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
TOTAL GENERAL	58.750.409,74	70.879.082,92
din care construcții-montaj (C+M)	39.317.254,55	47.573.878,00

**etapa ce va fi propusa spre finantare in cadrul PTJ*

b) Indicatori minimali (capacități fizice și indicatori urbanistici propuși)

- suprafața parcului industrial: 180,59 ha (1.805.900 m²);
- acces din DN6: 1 racord giratoriu;
- împrejmuire perimetrală: 7.580 m;
- clădirea administrativă și de servicii Corp C1 (P+1): Sc 260 m², Scd 520 m², Su 349,28 m², H max +8,12 m;
- clădirile de birouri Corp C2 și Corp C3 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m² fiecare, H max +8,20 m;
- indicatori urbanistici propuși: Sc clădiri = 885 m², POT propus = 0,049%, CUT propus = 0,00098 (POT max 80%, CUT max 2,4, H max 22 m);
- Circulație interioară(drum auto) S=382.087,2 m², L= 7.392,34 m ;
- alimentare cu apă: 4 puțuri forate (cca 120 m), 4 rezervoare de 150 mc, gospodărie de apă și incendiu;
- canalizare menajeră cu unitate de pre-epurare (reactor biologic SBR/MBR);
- canalizare pluvială cu separator de hidrocarburi (40 l/s) și bazin de retenție (40 mc), evacuare în pâraul Brâncoveanca;
- alimentare cu energie electrică: 2 linii 20 kV din ST Leu și 4 posturi de transformare;
- instalație fotovoltaică de cca 200 kW tip hibrid, cu stocare, pe cca 4 ha.

* Parcările ocupă o suprafață de aproximativ 1.733,71 m², inclusiv acces parcare, benzi și loc de întoarcere, din care 44 de locuri (5,00 × 2,50 m): 7 – Corp C1; 37 – Corpuri C2+C3.

** Suprafața de cca. 4 ha a fost luată în considerare ca rezervă preliminară de amplasament pentru sistemul fotovoltaic hibrid cu stocare, urmând ca suprafața efectiv ocupată să fie stabilită și detaliată în fazele următoare de proiectare.

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

Valoarea totală a investiției (Etapa de înființare): 58.750.409,74 lei fără TVA / 70.879.082,92 lei cu TVA, din care C+M 39.317.254,55 lei fără TVA / 47.573.878,00 lei cu TVA.

d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții

Durata estimată de execuție a Etapei de înființare: 24 luni (2026–2028), din care durata de execuție a lucrărilor de construcții-montaj este de 13 luni; graficul general orientativ (inclusiv proiectare, avizare, licitație și recepție) este de cca 28 luni.

ETAPA I DE DEZVOLTARE

a) Indicatori maximali

Indicator	Valoare fără TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
TOTAL GENERAL	25.701.266,57	30.064.677,76
din care construcții-montaj (C+M)	16.031.044,12	19.397.563,39

b) Indicatori minimali (capacități fizice)

- amenajare alei pietonale (trotuare) adiacente drumurilor realizate în Etapa de înființare: cca 18.829,98 m²;
- amenajare piste de biciclete adiacente drumurilor realizate în Etapa de înființare: cca 18.903,68 m²;
- clădirea de birouri și servicii Corp C2 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m², H max +8,20 m;
- clădirea de birouri și servicii Corp C3 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m², H max +8,20 m;
- dotări, utilaje și echipamente aferente Corpurilor C2 și C3, conform cap. 4 al Devizului General – Etapa I de dezvoltare.

c) Indicatori financiari

Valoarea totală a investiției aferentă Etapei I de dezvoltare: 25.701.266,57 lei fără TVA (30.064.677,76 lei cu TVA), din care construcții-montaj 16.031.044,12 lei fără TVA (19.397.563,39 lei cu TVA) .

d) Durata estimată: Etapa I de dezvoltare se realizează în perioada 2029–2031, ulterior Etapei de înființare, corelat cu gradul de ocupare a parcului industrial.

În conformitate cu prevederile art. 44 alin 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, „Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative.”

Având în vedere cele prezentate mai sus, supunem spre aprobare proiectul de hotărâre alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela Băluță

Întocmit,

Dan Zamfir

Emilia Nicu

Bonescu Elena

Alina Voicu

RAPORT DE SPECIALITATE
asupra proiectului de hotărâre privind actualizarea documentației tehnico-economice
faza SF și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ” Parc
Industrial nr. 3”

În conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4) coroborate cu ale art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, D.J.A.L.S. – Compartimentul Juridic, Administrație Locală în calitate sa de compartiment de resort în cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Dolj, a analizat proiectul de hotărâre privind actualizarea documentației tehnico-economice faza SF și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ” Parc Industrial nr. 3”, propus de președintele Consiliului Județean Dolj și a constatat următoarele:

1) Obiectul/domeniul reglementat: actualizarea documentației tehnico-economice faza SF și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ” Parc Industrial nr. 3”

2) Compatibilitatea și conformitatea cu legile, ordonanțele, hotărârile Guvernului, strategiile naționale și legislația secundară (ordine, instrucțiuni, normative, regulamente, etc.), în limitele și în a căror implementare și aplicare este elaborat respectivul proiect de hotărâre.

În proiectul de hotărâre analizat se menționează prevederile/norme aplicabile domeniului reglementat, respectiv prevederile:

-art.7, art.10 din 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, cu modificările și completările ulterioare,

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

- art. 173 alin. (1) lit. b), alin. (3) lit. f), art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

3) Impactul asupra reglementărilor interne din sfera de competență/activitate a compartimentului juridic: nu este cazul.

4) Prin prezentul Raport de specialitate, Compartimentul Juridic, Administrație Locală avizează favorabil.

DIRECTOR EXECUTIV,
Adriana - Cristina Vărgatu

Întocmit,
Consilier juridic
Mioara -Veronica Manea

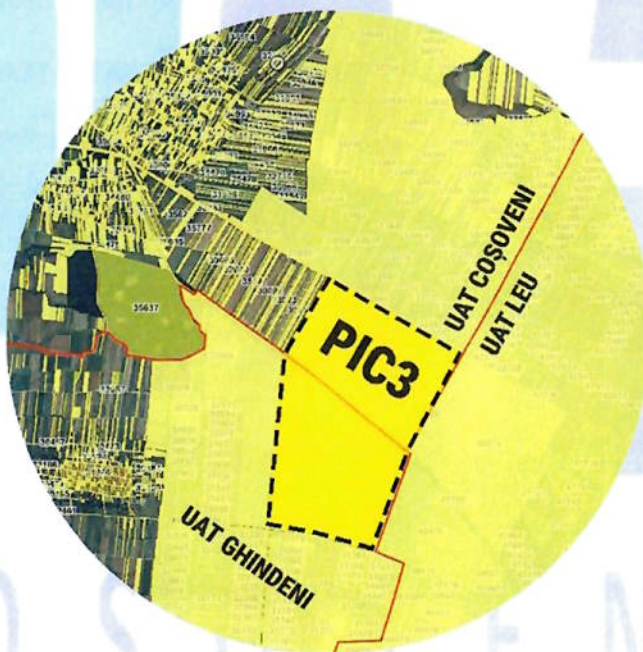
1/54 MEMORIU TEHNIC, FAZA S.F.
698_2024_COȘOVENI_PARC INDUSTRIAL NR.3

ATELIER[®]
DECUMANUS

MEMORIU TEHNIC

„CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL NR.3: ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE ACCES DIN D.N. 6, AMENAJARE INCINTĂ CU DRUMURI, ALEI PIETONALE, PISTE PENTRU BICICLETE, PARCĂRI ȘI SPAȚII VERZI, CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII (C1) ȘI DOUĂ CLĂDIRI DE SERVICII (C2 ȘI C3), INSTALAȚIE PRODUCȚIE ȘI STOCARE ENERGIE ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ, REALIZARE UTILITĂȚI ÎN INCINTĂ (PUȚURI FORATE, GOSPODĂRIE APĂ, REȚELE DE APĂ ȘI CANAL, STAȚIE DE EPURARE, REȚELE ELECTRICE)”

JUD. DOLJ – U.A.T. COȘOVENI / GHINDENI –
35421, 35422, 35423, 30866, 30867, 31067, 31068, 31070.



DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)

TIMIȘOARA,
IUNIE 2026

Atelier Decumanus SRL
Eugeniu de Savoya Nr.7
Timișoara 300085 • România

Coordonate Fiscale
RO 14909710 • J2021000219359
RO73BTRLRONCRT00G1306102

www.decumanus.ro
office@decumanus.ro
T +40 729 142 599

Certificări Companie
SR EN ISO 9001:2015 • SR EN ISO 14001:2015
ISO/IEC 27001:2023 • ISO 45001:2023

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	„CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL NR.3: ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE ACCES DIN D.N. 6, AMENAJARE INCINTĂ CU DRUMURI, ALEI PIETONALE, PISTE PENTRU BICICLETE, PARCĂRI ȘI SPAȚII VERZI, CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII (C1) ȘI DOUĂ CLĂDIRI DE SERVICII (C2 ȘI C3), INSTALAȚIE PRODUCȚIE ȘI STOCARE ENERGIE ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ, REALIZARE UTILITĂȚI ÎN INCINTĂ (PUȚURI FORATE, GOSPODĂRIE APĂ, REȚELE DE APĂ ȘI CANAL, STAȚIE DE EPURARE, REȚELE ELECTRICE)”
Amplasament:	Jud. Dolj – U.A.T. Coșoveni / Ghindeni, nr. cadastrale 35421, 35422, 35423, 30866, 30867, 31067, 31068, 31070.
Beneficiar (Inițiator):	UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ JUDEȚUL DOLJ , sediul în Craiova, Str. Olteț nr. 4, tel. 0251/408.200, cod fiscal 4417150, cont trezorerie RO37TREZ24A510103580202X, Trezoreria mun. Craiova, reprezentată prin dl. Dorin-Cosmin Vasile.
Proiectant general:	S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L. , Timișoara, jud. Timiș, str. Eugeniu de Savoya nr. 7, ap. 20A, J2021000219359, C.U.I. RO 14909710, tel. 0723031770.
Data elaborării:	Iunie 2026
Număr proiect:	698_2024
Faza de proiectare:	Studiu de Fezabilitate (S.F.)

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

cu sediul în Timișoara, jud. Timiș, str. Eugeniu de Savoya, nr.
7, ap. 20A înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului, CUI 14909710, J2021000219359, C.U.I. Ro 14909710.

Șef de proiect:

Arh. Hamza Augustin-Răzvan,
O.A.R. Timiș, TNA 6209,
S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.



Arhitectură:

Arh. Cițu Daniela-Slavița
Arh. Babeu Cătălin-Bogdan

Structură:

Ing. Berariu Ioan
Ing. Ciobanu Paul

Inginer CFDP:

Ing. Dulcu Marius
Ing. Szabo Andrei
Ing. Busuioc Roxana-Delia

Inginer peisagist:

Ing. Balint Gabriel

Studiu geotehnic:

Ing.geol. Sabou Mirela
S.C. MDExplore S.R.L.

Studiu SRE / nZEB:

Ing. Panainte Iulian-Gabriel

Topograf:

Ing. Ciochia Daniela

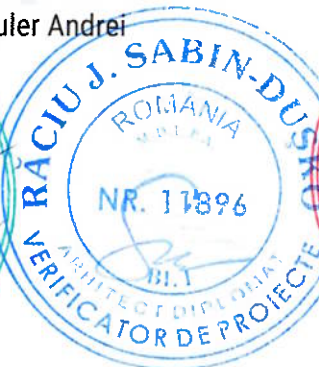
Instalații:

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

Ing. Nistor Paul Ionuț
Ing. Ciocarda Andreea

Devize:

Guler Roxana
Guler Andrei



BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu general – Studiu de Fezabilitate.

Anexe:

- Anexa 1 – Studiu geotehnic
- Anexa 2 – Studiu topografic
- Anexa 3 – Documentație pentru obținere avize
- Anexa 4 – Plan de dezvoltare al parcului industrial
- Anexa 5 – Analiză DNSH și Studiu privind imunizarea la schimbările climatice
- Anexa 6 – Deviz general
- Anexa 7 – Studiu SAER (sisteme alternative de eficiență ridicată)
- Anexa 8 – Studiu nZEB

Pieșele desenate (planșele de arhitectură SF_AR_PD_01...22 și planșele de specialitate) se prezintă conform borderoului părții desenate a documentației.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

„CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL NR.3: ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE ACCES DIN D.N. 6, AMENAJARE INCINTĂ CU DRUMURI, ALEI PIETONALE, PISTE PENTRU BICICLETE, PARCĂRI ȘI SPAȚII VERZI, CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII (C1) ȘI DOUĂ CLĂDIRI DE SERVICII (C2 ȘI C3), INSTALAȚIE PRODUCȚIE ȘI STOCARE ENERGIE ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ, REALIZARE UTILITĂȚI ÎN INCINTĂ (PUȚURI FORATE, GOSPODĂRIE APĂ, REȚELE DE APĂ ȘI CANAL, STAȚIE DE EPURARE, REȚELE ELECTRICE)”

1.2. ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE / INVESTITOR

Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Dolj, sediul în Craiova, Str. Olteț nr. 4, tel. 0251/408.200, cod fiscal 4417150, cont trezorerie RO37TREZ24A510103580202X, deschis la Trezoreria municipiului Craiova, reprezentată prin dl. Dorin-Cosmin Vasile.

1.3. ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)

Nu este cazul.

1.4. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Dolj, cu sediul în Craiova, Str. Olteț nr. 4, tel. 0251/408.200, cod fiscal 4417150, cont trezorerie RO37TREZ24A510103580202X, deschis la Trezoreria municipiului Craiova, reprezentată prin dl. Dorin-Cosmin Vasile.

1.5. ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L., Timișoara, jud. Timiș, str. Eugeniu de Savoya nr. 7, ap. 20A, J2021000219359, C.U.I. RO 14909710, tel. 0723031770.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/PROIECTULUI DE INVESTIȚII

Obiectul lucrării îl constituie înființarea unui nou parc industrial pe teritoriul comunei Coșoveni, județul Dolj, prin organizarea și realizarea infrastructurii necesare pe terenurile cu nr. cadastrale 35421, 35422, 35423, 30866, 30867, 31067, 31068 și 31070. Va fi al treilea parc industrial al județului și cel mai mare, pe o suprafață de cca 180,59 ha.

Investiția este de interes public județean, contribuind direct la dezvoltarea economică și socială a județului prin: revitalizarea economică și susținerea tranziției industriale; crearea de noi locuri de muncă; creșterea nivelului de calificare a capitalului uman local; sprijinirea tranziției către o economie neutră climatic; atragerea de noi investitori și diversificarea activităților economice locale.

Întreaga capacitate a celor două parcuri industriale existente în zona Craiova este ocupată integral, astfel încât cererile investitorilor români și străini pentru terenuri echipate cu utilități nu mai pot fi onorate. În perioada de programare 2021–2027 există oportunități de finanțare a parcurilor industriale,

În special prin Programul Tranziție Justă. Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare, oferă cadrul legislativ, instituțional și financiar pentru acordarea de facilități investitorilor, cu respectarea legislației naționale și europene.

Parcul este conceput pentru a răspunde necesităților și oportunităților sectoarelor economice de interes. Domeniile de activitate ale operatorilor economici corespund domeniilor prioritare pentru Programul Tranziție Justă și domeniilor de specializare inteligentă identificate în RIS3 Sud-Vest Oltenia și, subsecvent, sectoarelor prioritare din SNCIS, urmând a fi detaliate prin planul de dezvoltare al parcului.

Nerealizarea investiției ar avea un impact negativ asupra dezvoltării economice și sociale a județului Dolj, prin diminuarea șanselor de ocupare a forței de muncă și a capacității de atragere a investițiilor.

2.1. CONCLUZIILE STUDIULUI DE PREFEZABILITATE

Nu este cazul. Nu a fost elaborat un studiu de prefezabilitate prealabil.

2.2. PREZENTAREA CONTEXTULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE

2.2.1. Cadrul legal și instituțional al parcului industrial

Parcul industrial va fi constituit și va funcționa în temeiul Legii nr. 186/2013, fiind gestionat și administrat de o societate-administrator pe baza regulamentelor proprii privind: strategia de organizare, funcționare și dezvoltare; procedura de selecție a rezidenților; contractul-cadru de administrare și prestări de servicii conexe; furnizarea utilităților; regimul circulației în incintă; modul de calcul al cheltuielilor individuale și colective; infrastructura, destinația unităților și măsurile de protecția mediului.

Terenurile din cadrul parcului se vor pune la dispoziția rezidenților prin contracte de suprafață și/sau prin stabilirea calității de rezident, în condițiile legii și ale regulamentelor administratorului. Procedura de selecție a rezidenților, anexată documentației, stabilește criterii generale de eligibilitate și condiții specifice în funcție de tipul de activitate economică, fiind prioritizate proiectele din domeniile menționate în PTJ 2021–2027 și în strategiile regionale de specializare inteligentă, cu respectarea Regulamentelor (UE) 2021/1060, 2021/1056 și 2023/2831 și a analizei DNSH la nivelul PTJ. Măsurile de protecția mediului impuse rezidenților se stabilesc în corelare cu analiza DNSH a parcului și cu regulile tranziției către neutralitatea climatică.

2.2.2. Reglementări urbanistice (P.U.Z.)

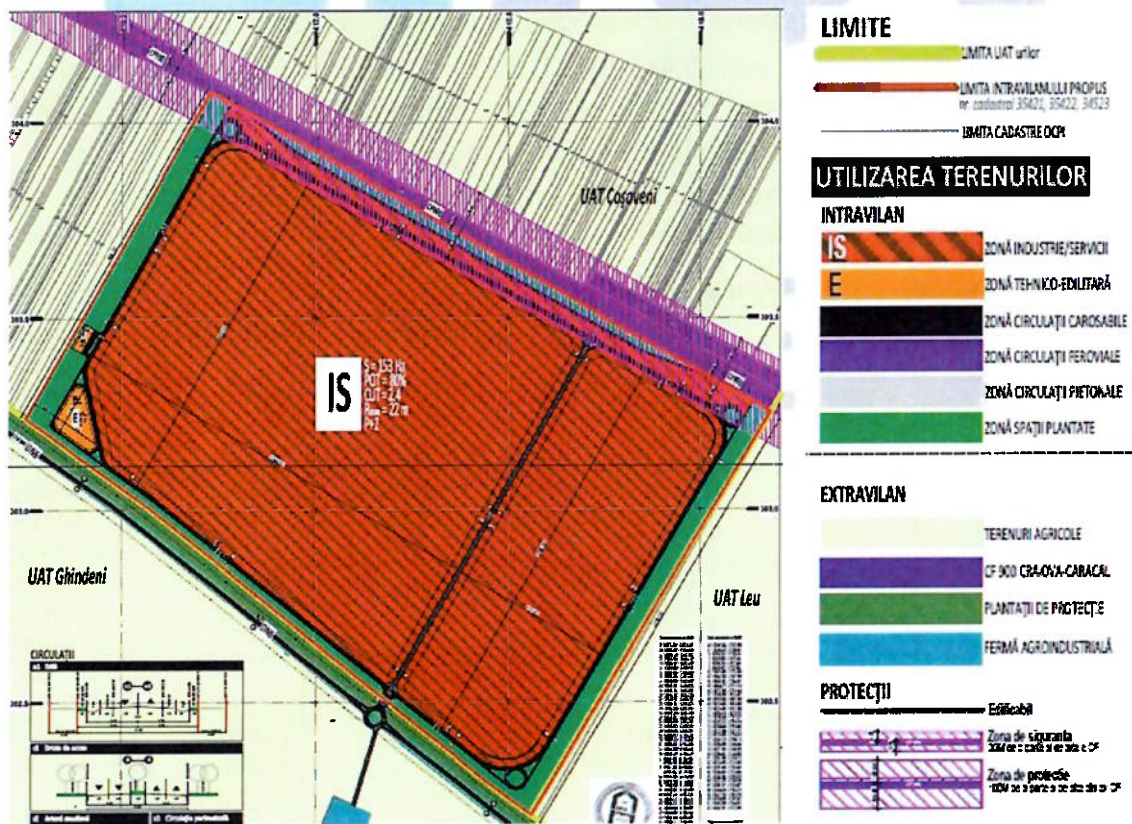
Planificarea și realizarea parcului industrial se fac în limitele impuse de Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin H.C.L. Coșoveni nr. 13/30.01.2025, corelat cu nivelul de dezvoltare propus în prezenta etapă. PUZ introduce în intravilan terenul situat în extravilanul comunei Coșoveni, mărginit la nord de magistrala CF 900, la sud de DN6 și la est de limita U.A.T. Leu, și stabilește trei unități teritoriale de referință

(U.T.R.): IS – activități industriale și servicii, E – echipamente tehnico-edilitare, V – spații plantate. Documentul integral este atașat documentației; sinteza reglementărilor este prezentată mai jos.

Tabelul 2.1 – Sinteza reglementărilor urbanistice (PUZ / C.U. nr. 23/18.12.2025)

U.T.R.	Funcțiune dominantă	POT max	CUT max	H max
IS – Activități industriale și servicii	Producție, servicii conexe, logistică, depozitare, administrativ	80%	2,4	22,00 m (P+2)
E – Echipamente tehnico-edilitare	Stație electrică, racorduri apă/canal, bazin retenție, edilitare	60%	1,8	22,00 m (P+2)
V – Spații plantate	Spații verzi, perdele de protecție perimetrale	–	–	–

Indicatorii urbanistici aplicabili amplasamentului conform C.U. nr. 23/18.12.2025: POT max 80%, CUT max 2,4, H max 22,00 m. Reglementările interne de detaliu se adoptă de administratorul parcului, exclusiv în limitele reglementate prin PUZ/C.U. (nu se aplică indicatori interni diferiți de cei reglementați).



2.2.3. Strategii de dezvoltare relevante

Investiția se înscrie în Strategia de Dezvoltare a Județului Dolj 2021–2027 (axa prioritară 2.1.1, măsura 2.1.1.1 – dezvoltarea infrastructurii suport pentru afaceri, inclusiv înființarea de noi parcuri industriale) și în Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României 2030 (obiectivul 9 – Industrie, inovație și infrastructură). Consiliul Județean Dolj a preluat în domeniul public al județului, prin H.G. nr. 828/08.09.2023, cele opt imobile care fac obiectul investiției.

2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Coșoveni, în sud-estul municipiului Craiova, între satele Coșoveni și Leu, fiind utilizat în prezent ca teren agricol (arabil). Terenurile aparțin domeniului public al Județului Dolj. Conform extraselor de carte funciară (CF nr. 35421, 35422 și 35423 Coșoveni, O.C.P.I. Dolj, 30.01.2026), suprafața terenului este de 1.807.509 mp din acte, respectiv 1.805.931 mp din măsurători; pentru calculul indicatorilor și al bilanțului teritorial se utilizează suprafața măsurată de 1.805.931 mp (cca 180,59 ha).

Imobilele care fac obiectul investiției, aflate în domeniul public al Județului Dolj (preluate prin H.G. nr. 828/08.09.2023), sunt situate pe raza a două unități administrativ-teritoriale:

- U.A.T. Coșoveni – nr. cad. 35421, 35422 și 35423, în suprafață totală de 1.805.931 mp (din măsurători), pe care se dezvoltă efectiv parcul industrial (obiectul P.U.Z. și al bilanțului teritorial);
- U.A.T. Ghindeni – nr. cad. 30866, 30867, 31067, 31068 și 31070, relevante pentru asigurarea accesului din DN6 (racordul giratoriu) și a zonei de protecție a DN6, pentru drumurile de acces și ca rezervă de teren în domeniul public al județului.

Imobilele care fac obiectul investiției, conform extraselor de carte funciară (parcelele Coșoveni) și H.G. nr. 828/08.09.2023 (parcelele Ghindeni):

Tabelul 2.2 – Imobile care fac obiectul investiției

Nr. cad.	U.A.T.	Tarla / Parcela	Suprafață	Folosință	Relevanță pentru proiect
35421	Coșoveni	Tarla 77, Parcela 757	1.226.722 mp (1.228.300 mp din acte)	arabil	amplasamentul parcului industrial (P.U.Z.)
35422	Coșoveni	Tarla 77, Parcela 757/1	574.653 mp	arabil	amplasamentul parcului industrial (P.U.Z.)
35423	Coșoveni	Tarla 77, Parcela 757/2	4.556 mp	drum	amplasamentul parcului industrial (P.U.Z.)
Subtotal U.A.T. Coșoveni			1.805.931 mp		
30866	Ghindeni	Parcela 378 (DN6 km 208+885–211+710)	124.490 mp	perdea de protecție a DN6 (nu este în fondul)	zona de protecție a DN6

				forestier național)	
30867	Ghindenii	—	56.038 mp	drum	drum de acces
31067	Ghindenii	Tarla 80, Parcela 586	1.449.078 mp	arabil	teren în domeniul public / rezervă
31068	Ghindenii	Tarla 80, Parcela 587	6.475 mp	drum	drum de acces
31070	Ghindenii	Tarla 81, Parcela 588	542.946 mp	arabil	teren în domeniul public / rezervă
Subtotal U.A.T. Ghindenii			2.179.027 mp		

Terenul are lungimea de cca 1.670 m și lățimea variabilă între 964 m (vest) și 1.119 m (est), fiind dispus între magistrala CF 900 la nord și plantația de protecție aferentă DN6 la sud. Accesul dinspre oraș se face din DN6, prin drumul existent DE 327/5. Amplasamentul este situat la cca 17 km de centrul municipiului Craiova, 15 km de aeroport, 11 km de fabrica Ford și 6 km de centura orașului.

Principala deficiență este lipsa totală a echipării tehnico-edilitare a terenului. În perspectiva înființării și operaționalizării parcului este necesară realizarea unor rețele edilitare proprii, dimensionate în funcție de necesarul și specificul de consum al incintelor industriale.

Din punct de vedere al relației cu factorii de mediu și cu receptorii sensibili, amplasamentul prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea investiției. Terenul este amplasat la o distanță mai mare de 1 km față de localitățile învecinate, respectiv la aproximativ 1.580 m față de intravilanul satului Coșoveni, 1.526 m față de intravilanul satului Ghindenii, 1.716 m față de intravilanul satului Leu și 5.017 m față de intravilanul satului Buzduc, ceea ce limitează expunerea directă a populației la eventualele efecte generate în fazele de execuție și exploatare. Amplasamentul nu se află în interiorul unei arii naturale protejate, iar cel mai apropiat sit Natura 2000, ROSPA0023 „Confluența Jiu–Dunăre”, este situat la o distanță mai mare de 7 km, astfel încât nu se anticipează efecte directe asupra obiectivelor de conservare ale acestuia. Totodată, în vecinătatea amplasamentului există un areal împădurit situat la sud-est de satul Coșoveni, iar limita sudică a terenului este mărginită de plantația de protecție aferentă DN6, elemente vegetale care contribuie la integrarea peisageră a investiției și la diminuarea impactului vizual și fonic asupra zonelor învecinate. Având în vedere localizarea amplasamentului și natura investiției propuse, nu se estimează apariția unor efecte transfrontaliere semnificative asupra mediului. Implementarea investiției și etapele ulterioare de dezvoltare se vor realiza cu respectarea legislației aplicabile în domeniul protecției mediului și în baza actelor de reglementare emise de autoritățile competente.

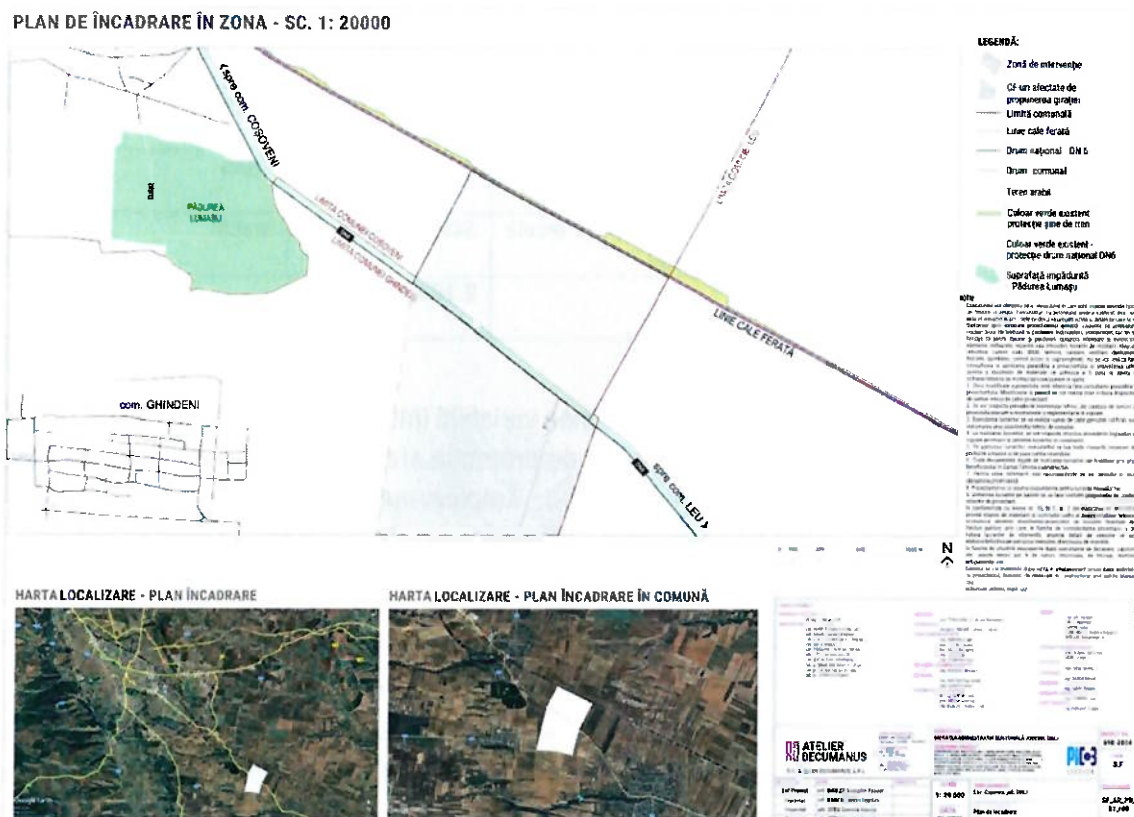


Figura 2.1. Plan de încadrare în zonă (sursă: planșa SF_AR_PD_01).

2.4. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII (PROGNOZE PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG)

Evoluția cererii pentru bunurile și serviciile asociate funcționării parcului industrial este influențată de tendințele actuale de industrializare și digitalizare a IMM-urilor, de dezvoltarea logisticii regionale și de orientarea tot mai accentuată către soluții eficiente energetic și sustenabile. Infrastructura propusă este concepută pentru a deservi o gamă diversificată de operatori economici, prin asigurarea utilităților necesare, a serviciilor de mentenanță și administrare, a suportului logistic, precum și a infrastructurii IT și de comunicații necesare desfășurării activităților productive. Totodată, cererea pentru infrastructuri industriale sustenabile și eficiente energetic este în creștere, pe fondul obiectivelor europene privind tranziția către o economie neutră din punct de vedere climatic, aspect care justifică integrarea soluțiilor de eficiență energetică și a surselor regenerabile de energie în cadrul investiției.

Necesitatea și dimensionarea investiției sunt justificate de cererea existentă și prognozată de terenuri industriale echipate cu utilități, neacoperită de cele două parcuri industriale existente, ocupate integral. Se estimează că gradul de utilizare a infrastructurii create va crește progresiv, în corelare cu ritmul de ocupare a parcului industrial și cu evoluția economiei regionale, contribuind la atragerea de investiții productive, stimularea activităților conexe și crearea de noi locuri de muncă. Cererea de bunuri și servicii asociate funcționării parcului – inclusiv terenuri și spații industriale, utilități, servicii logistice,

mentenanță, servicii IT și administrative – se va adapta evoluției cererii efective, fundamentate prin Planul de dezvoltare al parcului industrial, anexat documentației.

2.5. OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE

Prin realizarea investiției se urmărește susținerea procesului de tranziție economică și consolidarea rezilienței județului Dolj, prin crearea unei infrastructuri suport pentru afaceri capabile să răspundă noilor cerințe privind competitivitatea, digitalizarea și utilizarea eficientă a resurselor. Investiția contribuie la diversificarea bazei economice locale, facilitează integrarea IMM-urilor în lanțurile valorice regionale și naționale și creează premisele menținerii și atragerii forței de muncă în regiune, prin dezvoltarea unor oportunități de ocupare diversificate și stimularea creșterii nivelului de calificare a resursei umane locale. Totodată, integrarea soluțiilor de eficiență energetică și a producerii energiei din surse regenerabile susține orientarea dezvoltării economice către modele sustenabile.

Obiectivul general îl constituie dezvoltarea infrastructurii suport pentru afaceri, în vederea creșterii competitivității IMM-urilor și creării de locuri de muncă. Obiectivele specifice:

- realizarea infrastructurii necesare susținerii activităților de producție și servicii ale rezidenților;
- asigurarea accesului la utilități: apă, canalizare și epurare, energie electrică;
- realizarea infrastructurii rutiere de acces și de incintă, inclusiv conexiunea la DN6;
- pregătirea, în etapă ulterioară, a infrastructurii feroviare pentru transportul de mărfuri;
- crearea de locuri de muncă directe și indirecte, în fazele de realizare și de operare;
- integrarea de soluții de eficiență energetică și surse regenerabile, cu reducerea impactului asupra mediului.
- dezvoltarea etapizată a parcului industrial, corelată cu disponibilitatea finanțării și cu ritmul de ocupare;
- facilitarea ocupării progresive a terenurilor de către rezidenți, prin punerea la dispoziție a unei infrastructuri funcționale încă din Etapa de înființare;

Investiția se realizează etapizat (înființare, etapa I și etapa II de dezvoltare), conform cap. 5.3 și 7.2. Valoarea fiecărui obiect de investiții este estimată prin devizul pe obiect.

3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Au fost identificate și analizate două scenarii tehnico-economice (Varianta 1 – recomandată și Varianta 2), ambele fezabile și plauzibile, diferențiate prin modul de realizare a investiției – dezvoltare etapizată (Varianta 1) față de dezvoltare integrală, într-o singură etapă (Varianta 2) – prin nivelul investiției inițiale și prin flexibilitatea în raport cu gradul de ocupare al parcului. Ambele variante respectă limitele urbanistice ale PUZ și cuprind aceleași componente de program: infrastructura auto, zona administrativă (corpurile C1, C2 și C3), rețelele edilitare, instalația fotovoltaică și amenajările peisagere. Descrierea pe categorii a celor două variante și compararea lor sintetică sunt prezentate la pct. 3.2, iar selectarea și justificarea finală a scenariului optim, la cap. 5.

3.1. PARTICULARITĂȚILE AMPLASAMENTULUI

a) Descrierea amplasamentului

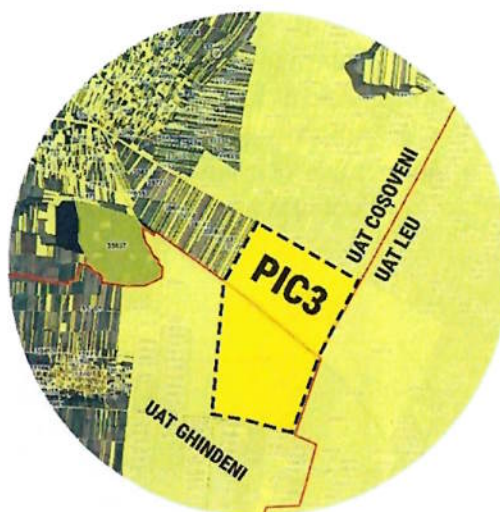
Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Coșoveni, județul Dolj, pe terenurile cu nr. cadastrale 35421, 35422, 35423, 30866, 30867, 31067, 31068 și 31070, aflate în domeniul public al Județului Dolj. Folosința actuală este predominant arabil (nr. cad. 35421, 35422, 31067 și 31070); imobilul 30866 constituie perdea de protecție a DN6, care nu face parte din fondul forestier național (conform punctului de vedere al Gărzii Forestiere nr. 7384/18.05.2026), iar imobilele 35423, 30867 și 31068 sunt drumuri. Terenul este introdus în intravilan prin PUZ (H.C.L. nr. 13/30.01.2025). Indicatori urbanistici reglementați: POT max 80%, CUT max 2,4, H max 22,00 m. Terenul se află în zona de protecție a căii ferate, a DN6 și a obiectivului UM 01803L Carcea (la peste 2 km, fără a afecta perimetrul studiat).

Realizarea racordului la DN6 (sensul giratoriu) se face pe traseul accesului existent care traversează perdeaua de protecție a DN6 (nr. cad. 30866), afectând o suprafață de cca 1.915 m²; intervenția asupra vegetației se limitează la sectorul strict necesar, materialul lemnos rezultat se gestionează prin operatori autorizați, iar pentru compensare se prevede o perdea forestieră perimetrală din specii indigene (inclusiv stejar). Aceste aspecte au făcut obiectul documentației și al punctului de vedere al Gărzii Forestiere (nr. 7384/18.05.2026).

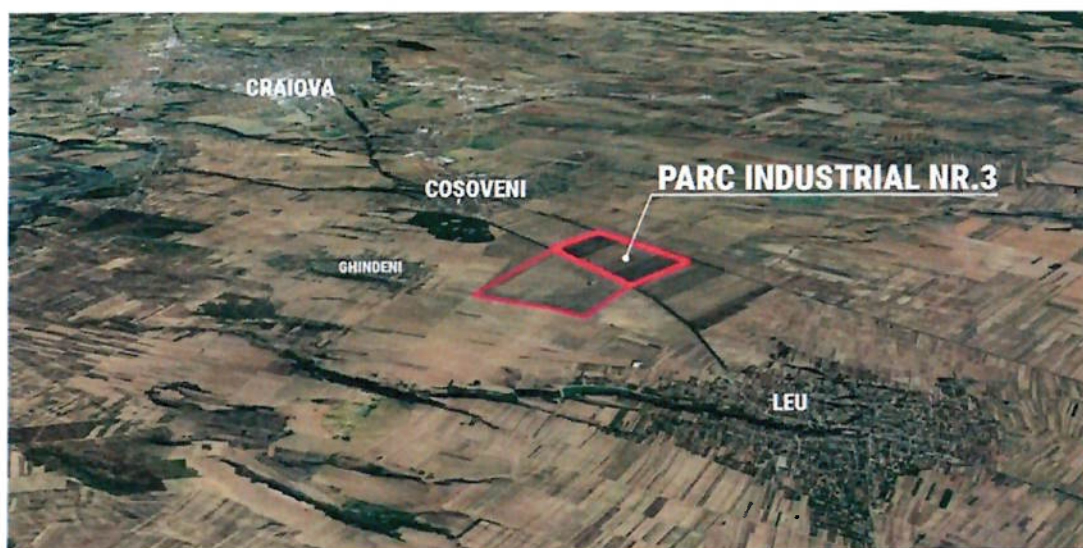
b) Relații cu zonele învecinate, accese existente și posibile

Vecinătăți: nord – magistrala CF 900; sud – DN6/E70 și plantația de protecție; vest – comuna Coșoveni; est – comuna Leu. Accesul rutier se realizează din DN6; soluția propusă prevede un acces amenajat din DN6 printr-un racord giratoriu.

Accesul rutier din DN6 se realizează printr-o intersecție de tip sens giratoriu amplasată în zona km 209+335 (pe sectorul km 209+234 – km 209+390), cu patru ramuri – două aferente DN6, una pentru accesul în parcul industrial și una pentru drumul lateral existent din partea sudică (care deservește și ferma agricolă de la sud de DN6). Sensul giratoriu are insulă centrală cu raza interioară de 18,00 m și partea carosabilă a căii inelare de 9,00 m, iar benzile de circulație la intrare/ieșire au lățimea de 7,00 m pe sens; racordarea marginilor părții carosabile a DN6 se realizează cu raze cuprinse între 31,00 m și 91,00 m. Pe sectorul de intersecție, DN6 are două benzi de circulație, parte carosabilă de 8,50 m și acostamente de 1,00 m. Sensul giratoriu se încadrează în categoria de importanță C (normală) și clasa de importanță III (medie), proiectarea realizându-se conform STAS 863-85, Normativului AND 600 (proiectarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice) și SR 1848-7:2015 (semnalizare rutieră). Scurgerea apelor în zona DN6 se asigură prin reamplasarea șanțului pereat (lățime 0,50 m) și prin două podețe transversale din beton ($\varnothing 500$, L = 16 m), iar siguranța circulației este asigurată prin semnalizare verticală și orizontală și printr-un stâlp central de iluminat. Soluția de acces face obiectul documentațiilor pentru avizele IPJ Dolj – Serviciul Rutier și C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Craiova.



c) Orientări față de punctele cardinale și de interes



Amplasamentul este situat în sud-estul Municipiului Craiova între satele Coșoveni și Leu

Tranzitarea satului Coșoveni, profilul redus al DN6 și al centurii ocolitoare constituie principalele disfuncții.

Amplasamentul este accesibil, fiind situat la 17km de Centrul Municipiului Craiova, 15km de Aeroport, la 11km de Fabrica Ford și la 6km de Șoseaua de Centură a orașului.

Amplasamentul este așezat între DN6 la sud și Magistrala CFR900 în nord.

Accesul dinspre oraș se face din DN6 printr-un drum existent, DE327/5.



Există un drum agricol de pământ care străbate terenul în jumătatea estică, respectiv un acces neamenajat din DN6.

Imobilele cu numerele cadastrale **35421, 35422, 35423, 31070, 31068, 31067, 30867 și 30866** sunt situate în extravilanul comunei Coșoveni, având următoarele folosințe: **35421 și 35423 – drum; 35422, 31070, 31068 și 31067 – teren arabil; 30867 – drum; 30866 – perdea de protecție a DN6 (în afara fondului forestier național).**

Pentru imobilul teren nr. cad **35421**, având suprafața măsurată de 1.226.722 mp:

N - nr. cad. 30733;

E - nr. cad. 35423;

S - nr. cad. 30866;

V - nr. cad. 32467.

Pentru imobilul nr. cad. **35422**, teren cu suprafață de 574.653 mp, având categoria de folosință: drum:

N - nr. cad. 30733;

S - nr. cad. 30866;

V - nr. cad. 35423;

E - nr. cad. 32728.

Pentru imobilul nr. cad. **35423**, teren cu suprafață de 4.556 mp:

N - nr. cad. 30733;

S - nr. cad. 30866;

V - nr. cad. 35421;

E - nr. cad. 35423.

Pentru imobilul nr. cad. **30866**, teren în suprafață de 124.490 mp, reprezintă perdea de protecție a DN6, care nu face parte din fondul forestier național (conform punctului de vedere nr. 7384/18.05.2026 emis de Garda Forestieră), detalii parcelă preluate din cartea funciară: 378-DN6km, 208+885 211+710:

N - nr. cad. 35421, 35422, 35423;
S - nr. cad. 30867, DN6;
V - nr. cad. teren liber, fără număr cadastral;
E - nr. cad. 47760.

Pentru imobilul nr. cad. **30867**, teren cu suprafață de 56.038 mp, fiind imobil înscris în CF sporadic 30173, având categoria de folosință: drum:

N - nr. cad. 30866;
S - nr. cad. 31067, 31068, 31070;
V - nr. cad. 53310, drum;
E - nr. cad. 30761, drum.

Pentru imobilul nr. cad. **31067**, teren cu suprafață de 1.449.078 mp:

N - nr. cad. 30867;
S - nr. cad. teren liber, fără număr cadastral;
V - nr. cad. 31066;
E - nr. cad. 31068.

Pentru imobilul nr. cad. **31068**, teren cu suprafață de 6.475 mp, fiind imobil înscris în CF sporadic 30587, având categoria de folosință: drum:

N - nr. cad. 30867;
S - nr. cad. teren liber, fără număr cadastral;
V - nr. cad. 31067;
E - nr. cad. 31070.

Pentru imobilul nr. cad. **31070**, teren cu suprafață de 542.946 mp:

N - nr. cad. 30867;
S - nr. cad. teren liber, fără număr cadastral;
V - nr. cad. 31068;
E - nr. cad. 349409.

d) Surse de poluare existente în zonă

Nu există surse industriale poluante în vecinătate. Proiectul nu afectează arii naturale protejate; cel mai apropiat sit Natura 2000 (ROSPA0023 Confluența Jiu-Dunăre) se află la peste 7.000 m.

e) Date climatice și particularități de relief

Relief de câmpie (Câmpia Romanișilor), cu aspect plan; terenul coboară din nord-vest (cca 169 m) către sud-est (cca 166 m), cu pantă sub 0,2%. Climă temperat-continentală, cu veri foarte călduroase (max. cca 40°C) și ierni geroase (min. cca -30°C), precipitații cca 500 mm/an, vânturi dominante VNV-ENE. Adâncimea de îngheț 70-90 cm (STAS 6054-77).

f) Existența unor rețele, interferențe sau terenuri cu regim special

Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare: nu este cazul. Pe teren nu sunt înregistrate situri arheologice sau monumente istorice clasificate; conform avizului Direcției Județene pentru Cultură Dolj nr. 723*/2024 emis pentru PUZ, este necesară supravegherea arheologică pentru toate lucrările care necesită autorizație de construire. Terenuri ale sistemului de apărare/ordine publică: nu este cazul.

Amplasamentul este situat parțial în zona de protecție a căii ferate – Magistrala CF 900 (segmentul Caracal-Craiova), a cărei lățime este de 100,00 m măsurată de la axul celei mai apropiate linii și care afectează parțial imobilele cu nr. cad. 35421, 35422 și 35423. Distanța de la axul celei mai apropiate linii CF până la limita terenului este de cca 25,00 m (latura vestică a parcelei 35421), respectiv cca 27,60 m (latura estică a parcelei 35422), iar până la axul celui mai apropiat drum interior propus de cca 129,00 m; clădirile C1, C2 și C3 și instalația fotovoltaică sunt amplasate la peste 990 m față de axul liniei CF. Construcțiile propuse (H max 8,20 m) se încadrează în regimul de înălțime reglementat (H max 22,00 m). Avizul C.F.R. S.A. se solicită exclusiv pentru compatibilitatea investiției cu cerințele de protecție a infrastructurii feroviare existente, prezenta fază neincluzând lucrări feroviare. Întrucât amplasamentul se află în zona de protecție a obiectivului militar UM 01803L Cârcea (la peste 2 km), investiția se supune și avizării Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării, în condițiile reglementărilor specifice.

g) Caracteristici geofizice ale terenului (extras din studiul geotehnic)

Zonare seismică: conform P 100-1/2013, $ag = 0,20g$, $T_c = 1,0$ s (IMR = 225 ani). Zona este stabilă tectonic.

Natura terenului de fundare (Studiu geotehnic nr. 045/08.05.2024, S.C. MD EXPLORE S.R.L., 5 foraje F1-F5 la -6,0 m): sol vegetal (0,5-0,6 m); argilă nisipoasă roșcat-galbenă, vârtoasă, loessoidă (0,9-1,6 m; $lp = 29,2\%$, $lc = 0,93$, $\gamma = 21,0$ kN/m³, $\varphi = 17^\circ$, $c = 53$ kPa, $E = 27.000$ kPa); argilă nisipoasă / nisip argilos galben, tare, loessoid (> 4,6 m; $lp = 16,7-19,3\%$, $lc = 1,03-1,10$, $\gamma = 19,4-20,4$ kN/m³, $\varphi = 21^\circ$, $c = 27$ kPa, $E = 27.000$ kPa). Apa subterană nu a fost identificată în foraje. Adâncimea de fundare recomandată: cel puțin -1,4 / -1,6 m față de CTN, cu respectarea NP 112-2014.

Geologic, roca de bază este reprezentată de depozite pliocen-superioare (Levantin), cu formațiuni acoperitoare din depozite loessoide (10-22 m). Amplasamentul nu se încadrează în zone afectate de inundații și se află în zonă cu potențial scăzut de alunecări de teren; orizontul freatic propriu-zis apare

la adâncimi mari. Datele geotehnice detaliate (planul forajelor, fișele F1–F5, determinările de laborator) sunt cuprinse în Anexa 1.

3.2. DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCȚIONAL-ARHITECTURAL ȘI TEHNOLOGIC

Caracteristici tehnice și parametri specifici

Parcul industrial se dezvoltă pe o suprafață de cca 180,59 ha și este organizat în patru cvartale (1–4), delimitate de o arteră carosabilă circulară (perimetrală) și de o intersecție principală în interiorul incintei. Accesul principal se realizează printr-un sens giratoriu pe DN6/E70. Profilul stradal principal cuprinde: alee pietonală 1,50 m, spațiu verde 1,50 m, pistă velo 1,00 m, spațiu verde 2,00 m, parte carosabilă cu o bandă pe sens de 3,50 m, spațiu verde 2,00 m, pistă velo 1,00 m, spațiu verde (barieră verde) 1,50 m, alee pietonală 1,50 m. Pentru fluidizarea traficului de tonaj mare se prevăd alveole de staționare pentru autocamioane, în vecinătatea accesului.

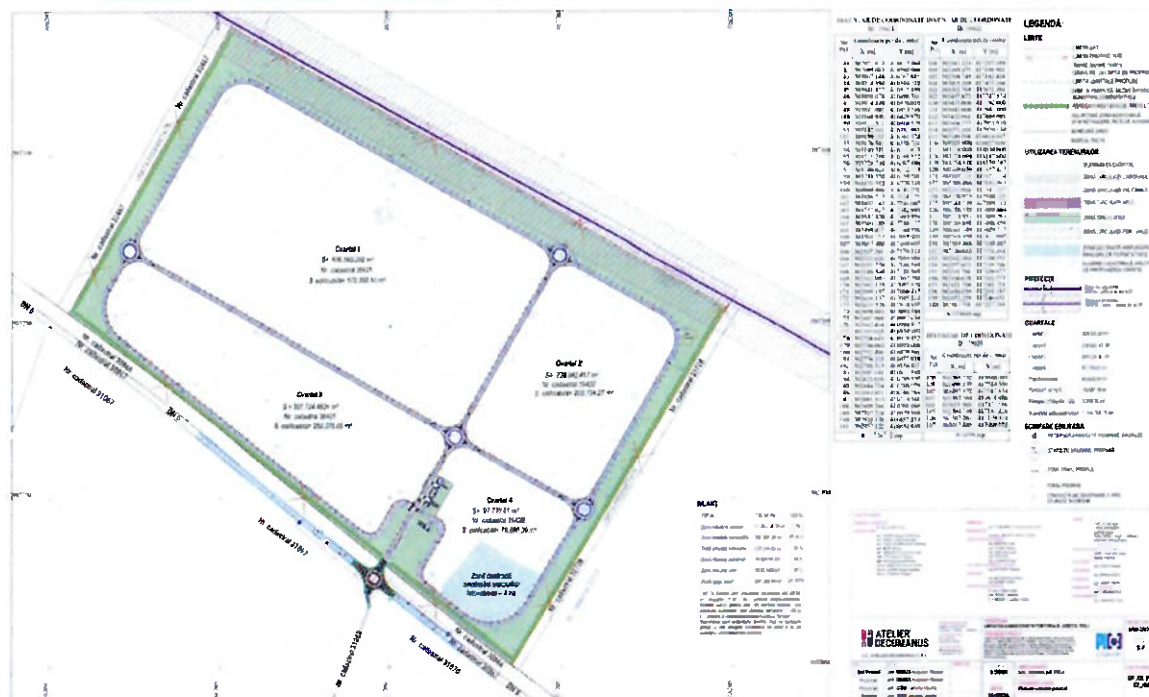


Figura 3.1. Plan de situație general al parcului industrial – organizare funcțională, cvartale, circulații și echipare edilitară (sursă: planșa SF_AR_PD_02).

Zona administrativă cuprinde clădirea administrativă și de servicii Corp C1 și clădirile de birouri Corp C2 și Corp C3, parcaje pentru angajați și vizitatori (conform pieselor desenate), stație de încărcare pentru vehicule electrice, platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor și spații verzi. Spațiile destinate serviciilor către rezidenți (C2 și C3) nu includ facilități temporare; rezidenții își dezvoltă propriile incinte de producție pe terenurile atribuite prin contract de suprafață.

Spațiile verzi și barierele verzi: se realizează plantații perimetrare și de aliniament din specii indigene (perdea forestieră *Quercus robur*, aliniamente *Fraxinus ornus*, *Carpinus betulus* „Fastigiata”, *Acer platanoides* „Globosum”, completate de conifere și arbuști), cu rol peisagistic, de protecție și de reducere a impactului fonic și vizual. Infrastructura feroviară reprezintă o direcție strategică de dezvoltare ulterioară (etapa II), identificată la nivel conceptual, care nu face obiectul prezentului Studiu de Fezabilitate (a se vedea cap. 5.3 și 7.2).

Bilanț teritorial și utilizarea terenului

Suprafața totală a terenului analizat este de 180,59 ha (1.805.900 m²), organizată în cvartale destinate activităților industriale și de servicii, zone de circulații și suprafețe cu rol ecologic și de protecție.

Tabelul 3.1 – Bilanțul subzonelor de industrie și servicii

Subzonă – zonă industrie-servicii	Suprafață
Cvartal 1	636.060,20 m ²
Cvartal 2	238.942,41 m ²
Cvartal 3	301.724,83 m ²
Cvartal 4	97.770,81 m ²
Parc fotovoltaic	40.649,04 m ²
Parcela 1 – Corp C1	15.526,13 m ²
Parcela 2 – Corp C2, C3	5.570,96 m ²
Total zonă industrie-servicii	1.336.244,38 m ² (din care edificabil 1.103.764,31 m ²)

Tabelul 3.2 – Bilanțul utilizării terenului pe categorii

Categoria de utilizare a terenului	Suprafață	Procent
Zonă industrie-servicii	1.336.244,38 m ²	73,99 %
Zonă circulații carosabile	382.087,20 m ²	21,16 %
Zonă circulații feroviare	137.516,64 m ²	7,61 %
Zonă circulații pietonale	18.829,98 m ²	1,04 %
Zonă circulații velo	18.903,68 m ²	1,05 %
Suprafață totală analizată	1.805.900,00 m ²	100,00 %

Bilanțul teritorial se raportează la suprafața fizică totală a amplasamentului, de 1.805.900 m² (180,59 ha), considerată 100%. Categoriile de utilizare a terenului cuprind atât suprafețe funcționale propriu-zise (zona de industrie-servicii și circulațiile carosabile, pietonale și velo), cât și zone rezervate sau complementare, evidențiate distinct pentru analiză, care se suprapun parțial cu primele și nu reprezintă suprafețe suplimentare față de suprafața totală. Din acest motiv, procentele aferente categoriilor evidențiate distinct nu sunt cumulative. Astfel, zona de circulații feroviare (137.516,64 m², respectiv 7,61%) corespunde culoarului rezervat pentru viitoarea cale ferată industrială (etapa II de dezvoltare); aceasta se suprapune parțial cu celelalte categorii funcționale din bilanț și este prezentată separat pentru evidențierea rezervei de teren, fără a se adăuga la suprafața totală studiată.

Spațiile verzi prevăzute însumează 380.386,80 m² (cca 21,06% din suprafața amplasamentului) și includ spațiile verzi din profilurile stradale, cele adiacente cvartalelor, cele aferente parcelelor C1, C2

și C3 și vegetația asociată culoarului feroviar. Aceste suprafețe au caracter complementar și se suprapun parțial cu alte categorii funcționale din bilanț; sunt evidențiate distinct pentru evaluarea gradului de înverzire, fără a reprezenta suprafețe suplimentare față de suprafața totală studiată. În cadrul lor este inclusă și împrejmuirea cu barieră verde (39.448,54 m²); împrejmuirea perimetrală (gard bordurat pe stâlpi metalici) are o lungime totală de 7.580 m.

Prezentarea și compararea scenariilor tehnico-economice

Pentru realizarea parcului industrial au fost analizate două scenarii tehnico-economice. Varianta 1, recomandată, propune o dezvoltare etapizată, cu soluții dimensionate proporțional cu necesitățile funcționale și realizate pe măsura ocupării parcului. Varianta 2 propune realizarea integrală a investiției, într-o singură etapă, la capacitatea finală, cu o investiție inițială mai ridicată și o flexibilitate redusă în raport cu gradul de ocupare. Descrierea celor două variante, pe categorii, și compararea lor sintetică sunt prezentate în continuare.

Varianta 1 – recomandată

- **Organizare funcțională și etapizare:** parc organizat în patru cvartale, cu zonă administrativă (corpurile C1, C2 și C3); dezvoltare în trei etape – înființare (2026–2028), etapa I (2029–2031) și etapa II (2033–2035) – fiecare cu obiecte de investiții și devize proprii.
- **Clădiri și corpuri propuse (C1, C2, C3):** C1 – Clădire administrativă și servicii (P+1, Sc 260 m², Scd 520 m², Su 349,28 m², H max +8,12 m); C2 și C3 – Clădiri de birouri (P+1, Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m² fiecare, H max +8,20 m).
- **Circulații și accesibilitate:** acces din DN6 printr-un racord giratoriu; arteră circulară perimetrală; profil stradal principal cu o bandă de circulație de 3,50 m pe sens, piste de biciclete, alei pietonale și spații verzi; structură rutieră suplă.
- **Rețele de alimentare cu apă și canalizare:** alimentare din patru puțuri forate (câte unul pe cvartal), cu gospodărie de apă și incendiu; canalizare menajeră cu unitate de pre-epurare (treaptă mecanică cu grătare, reactor biologic SBR/MBR).
- **Canalizare pluvială și evacuare ape:** apele pluviale de pe drumuri sunt dirijate către un separator de hidrocarburi cu capacitatea de 40 l/s, apoi către un bazin de retenție de 40 mc și, prin stație de pompare, către emisarul pâraul Brâncoveanca; apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri se valorifică pentru irigarea spațiilor verzi.
- **Alimentare cu energie electrică:** din Stația de Transformare Leu, prin două linii de medie tensiune de 20 kV, cu patru posturi de transformare (câte unul pe cvartal).
- **Parc fotovoltaic și soluții energetice:** parc fotovoltaic de cca 200 kW, tip hibrid, cu sistem de stocare, amplasat pe cca 4 ha în Cvartalul 4, pentru autoconsum; încălzirea și răcirea clădirilor prin pompe de căldură aer-apă reversibile.
- **Infrastructură feroviară:** prevăzută în etapa II de dezvoltare – cale ferată industrială racordată la magistrala CF 900 și platforme de încărcare/descărcare; componentă strategică, identificată la nivel conceptual, care nu face obiectul prezentului SF.

- **Amenajări exterioare și spații verzi:** plantații perimetrale și bariere verzi din specii indigene; spațiile verzi însumează 380.386,80 m² (cca 21,06% din suprafața amplasamentului).
- **Soluții structurale:** structuri în cadre de beton armat și zidărie portantă confinată din blocuri ceramice; fundații din beton C30/37 (cota de fundare -1,60 m), suprastructură și planșee din beton C20/25; acoperiș tip terasă circulabilă.
- **Aspecte de sustenabilitate și eficiență energetică:** surse regenerabile (parc fotovoltaic cu stocare) și pompe de căldură, valorificarea apelor pluviale, soluții constructive durabile, cu consumuri de operare reduse.

Varianta 2 – nerecomandată (dezvoltare integrală, într-o singură etapă)

- **Organizare funcțională și etapizare:** aceeași organizare în patru cvartale și aceleași componente de program ca Varianta 1, însă realizate integral, într-o singură etapă, fără eșalonare; întreaga infrastructură și toate clădirile se execută din faza inițială.
- **Clădiri și corpuri propuse (C1, C2, C3):** realizarea simultană, de la început, a tuturor celor trei corpuri (C1, C2 și C3), indiferent de gradul de ocupare a parcului.
- **Circulații și accesibilitate:** execuția integrală, din prima fază, a circulațiilor pentru toate cvartalele (carosabil, trotuare, piste de biciclete, parcări), inclusiv a aleilor pietonale și a pistelor velo prevăzute, în Varianta 1, pentru etapa I.
- **Rețele de alimentare cu apă și canalizare:** realizarea rețelilor, a gospodăriei de apă și incendiu și a unității de pre-epurare la capacitatea finală a întregului parc, încă din faza inițială.
- **Canalizare pluvială și evacuare ape:** realizarea integrală a rețelei pluviale, a separatorului de hidrocarburi și a bazinului de retenție la capacitatea finală, de la început.
- **Alimentare cu energie electrică:** realizarea de la început a întregii infrastructuri electrice (cele două linii de 20 kV și toate cele patru posturi de transformare), la capacitatea finală.
- **Parc fotovoltaic și soluții energetice:** realizarea instalației fotovoltaice și a soluțiilor energetice (pompe de căldură) de la început, ca și în Varianta 1.
- **Infrastructură feroviară:** anticiparea infrastructurii feroviare încă din faza inițială, deși cererea pentru aceasta apare ulterior; componentă conceptuală, ce nu face obiectul prezentului SF.
- **Amenajări exterioare și spații verzi:** realizarea integrală, de la început, a amenajărilor exterioare, a barierelor verzi și a spațiilor verzi.
- **Soluții structurale:** aceleași soluții structurale ca Varianta 1 (cadre de beton armat și zidărie portantă confinată), realizate integral pentru toate corpurile din faza inițială.
- **Aspecte de sustenabilitate și eficiență energetică:** aceleași soluții sustenabile (surse regenerabile, pompe de căldură, valorificarea apelor pluviale), însă cu utilizarea resurselor neeșalonată; investiția inițială mai ridicată și capacitățile realizate înaintea cererii efective reduc eficiența alocării resurselor și flexibilitatea.

Compararea sintetică a celor două scenarii, pe criteriile relevante pentru evaluarea proiectului, este prezentată în tabelul următor.

Tabel comparativ sintetic al scenariilor tehnico-economice (Varianta 1 vs. Varianta 2)

Criteriu	Varianta 1 – recomandată	Varianta 2 – nerecomandată
Organizare funcțională	Parc în patru cvartale, cu zonă administrativă (C1, C2, C3) și echipare edilitară proprie, dimensionate pentru funcționarea minimă inițială și extindere progresivă.	Aceeași organizare în patru cvartale, dar cu toate componentele realizate integral, de la început, la capacitatea finală.
Etapizarea investiției	Trei etape distincte (înființare, dezvoltare I, dezvoltare II), fiecare cu obiecte de investiții și devize proprii.	Realizare integrală într-o singură etapă, fără eşalonare corelată cu gradul de ocupare.
Flexibilitatea dezvoltării în raport cu cererea pieței	Permite dezvoltarea etapizată și adaptarea investițiilor la gradul de ocupare al parcului.	Investiții mari mobilizate de la început, cu posibilități reduse de ajustare la ritmul de ocupare.
Investițiile inițiale necesare	Concentrate pe infrastructura critică a Etapei de înființare (acces, împrejmuire, circulații, C1, rețele, gospodărie de apă, fotovoltaic).	Mai ridicate, întrucât toate clădirile, rețelele și infrastructura se execută la capacitatea finală din prima fază.
Adaptabilitatea infrastructurii	Rețele și structuri scalabile, extensibile pe măsura dezvoltării cvartalelor.	Capacități fixate la nivelul final de la început, dificil de corelat cu evoluția cererii.
Complexitatea implementării	Soluții consacrate (cadre de beton armat, structură rutieră suplă, unitate de pre-epurare), cu execuție și mentenanță predictibile.	Volum mare de lucrări concentrat într-o singură etapă, cu cerințe ridicate de finanțare și de coordonare simultană.
Impactul asupra fluxurilor financiare	Cheltuieli eşalonate, corelate cu sursele de finanțare și cu veniturile din exploatare.	Imobilizare timpurie de capital în capacități nefolosite până la ocuparea efectivă.
Eficiența utilizării resurselor	Dimensionare proporțională cu necesarul, cu surse proprii de apă (puțuri forate) și energie (fotovoltaic).	Resurse mobilizate înaintea cererii, cu grad redus de utilizare în primii ani.
Corelarea cu obiectivele PTJ	Sprijină tranziția economică justă prin infrastructură accesibilă etapizat, eficiență energetică și surse regenerabile.	Corelare mai slabă: investiția inițială ridicată și capacitățile neutilizate reduc accesibilitatea și eficiența.
Integrarea soluțiilor sustenabile	Parc fotovoltaic de 200 kW tip hibrid cu stocare, pompe de căldură, valorificarea apelor pluviale, bariere verzi.	Aceleași soluții sustenabile, dar realizate integral de la început, fără eşalonarea utilizării resurselor.
Capacitatea de răspuns la evoluția cererii	Extinderea capacităților (corpurile C2 și C3, infrastructura feroviară) pe măsura atragerii rezidenților.	Capacitate fixată de la început, fără posibilitatea de a o corela cu ritmul efectiv de ocupare.
Scenariul recomandat	Da – soluția tehnico-economică optimă.	Nu – fezabilă tehnic, dar cu investiție inițială ridicată și flexibilitate redusă.

Concluzie privind scenariul recomandat

În urma analizei comparative, se recomandă adoptarea Variantei 1 ca scenariu optim de realizare a investiției, întrucât: permite implementarea etapizată a infrastructurii, corelată cu sursele de finanțare; răspunde mai bine cererii reale și evoluției gradului de ocupare a parcului; optimizează utilizarea resurselor financiare, evitând imobilizarea timpurie de capital; oferă o flexibilitate mai mare în dezvoltarea infrastructurii, prin soluții scalabile; este mai bine corelată cu obiectivele Programului Tranziție Justă privind tranziția economică, reziliența și dezvoltarea sustenabilă; și asigură condiții adecvate pentru atragerea investițiilor productive și dezvoltarea mediului de afaceri. Varianta 2, deși fezabilă din punct de vedere tehnic, presupune realizarea integrală a investiției într-o singură etapă, la capacitatea finală, cu o investiție inițială mai ridicată, un risc de supradimensionare a capacităților și o flexibilitate redusă în raport cu ritmul efectiv de ocupare, motiv pentru care nu este recomandată.

Echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse

Clădirile administrative și de servicii se echipează cu instalații sanitare, termice, de ventilare-climatizare și electrice, sisteme de securitate (control acces, supraveghere video, semnalizare incendiu și efracție), infrastructură IT și camere tehnice/serve. La nivelul incintei se asigură gospodăria de apă și incendiu, unitatea de pre-epurare, instalația fotovoltaică cu stocare, iluminatul exterior și sistemele de distribuție a energiei electrice (cap. 4.3).

3.3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

Costurile au fost estimate pe baza prețurilor de piață și a standardelor de cost pentru investiții similare, aplicate la cantitățile de lucrări. Valoarea totală a investiției aferentă Etapei de înființare, conform Devizului General (Anexa 6), este de 58.750.409,72 lei fără TVA (70.879.082,92 lei cu TVA), din care C+M 39.317.254,55 lei fără TVA (47.573.878,00 lei cu TVA). Conform Devizului General Centralizat (Etapa de înființare + Etapa I de dezvoltare), Etapa I de dezvoltare reprezintă 25.701.266,57 lei fără TVA (30.064.677,76 lei cu TVA), rezultând o valoare cumulată a Etapelor de înființare și I de dezvoltare de 84.451.676,29 lei fără TVA (100.943.760,68 lei cu TVA), din care construcții-montaj 55.348.298,67 lei fără TVA (66.971.441,39 lei cu TVA). Defalcarea pe capitole și obiecte a Etapei de înființare este prezentată la cap. 5.3 și 5.4. Etapa II de dezvoltare (infrastructura feroviară) se va cuantifica prin deviz propriu, la faze ulterioare.

Tabelul 3.3 – Costurile investiției pe etape de dezvoltare (Deviz General Centralizat)

Etapă / componentă	Valoare fără TVA (lei)	TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
Etapa de înființare	58.750.409,72	12.128.673,20	70.879.082,92
Etapa I de dezvoltare	25.701.266,57	4.363.411,19	30.064.677,76
TOTAL (înființare + Etapa I de dezvoltare)	84.451.676,29	16.492.084,39	100.943.760,68
din care construcții-montaj (C+M)	55.348.298,67	11.623.142,72	66.971.441,39

Costurile estimative de operare și întreținere cuprind consumurile de utilități, mentenanța infrastructurii și clădirilor, întreținerea spațiilor verzi, paza/supravegherea, salubritatea și administrarea, recuperate parțial din veniturile generate de utilizarea/atribuirea terenurilor și spațiilor. Listele de cantități au caracter orientativ; antemăsurătorile se realizează la fazele PT+DDE.

3.4. STUDII DE SPECIALITATE

Tabelul 3.4 – Studii de specialitate

Studiu

a) Studiu topografic

Documentație de referință

Ridicare topografică nr. cad. 35421, 35422, 35423; vizată de O.C.P.I. Dolj la 29.02.2024 (ing. Ciochia Daniela / ing. Oarga Adrian).

b) Studiu geotehnic

Studiu geotehnic nr. 045/08.05.2024, S.C. MD EXPLORE S.R.L. (5 foraje F1–F5).

c) Studiu hidrologic / hidrogeologic

Forajele de alimentare cu apă se realizează de firme autorizate, după caz pe baza studiului hidrogeologic și a Acordului Administrației Naționale „Apele Române”.

d) Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice

Studiu SAER (planșele SF_AR_PS_07 – Corp C1, respectiv Corpurile C2 și C3), întocmit de auditor energetic ing. Panainte Iulian-Gabriel. Studiul privind posibilitatea utilizării sistemelor alternative de eficiență ridicată și studiul privind fezabilitatea, din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător, a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență reprezintă aceeași documentație, informația fiind comasată într-un singur memoriu (SAER).

e) Studiu de trafic și de circulație

Nu este cazul.

f) Raport de diagnostic arheologic

Nu este cazul (terenul nu se expropriează); se asigură supravegherea arheologică (aviz D.J.C. Dolj nr. 723*/2024).

g) Studiu peisagistic

Se detaliază la faza P.Th.

i) Studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției

Studiu nZEB privind performanța energetică a clădirilor (planșele SF_AR_PS_08 – Corp C1, respectiv Corpurile C2 și C3), întocmit de ing. Panainte Iulian-Gabriel; Analiza

DNSH (liste de autoevaluare DNSH – Corp C1, respectiv Corpurile C2 și C3) și Studiul privind imunizarea la schimbările climatice (Corp C1, respectiv Corpurile C2 și C3).

3.5. GRAFICE ORIENTATIVE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI

Graficul general orientativ pentru Etapa de înființare este de cca 28 luni: elaborare documentații și avize (6 luni), licitație și atribuire (3 luni), execuție lucrări C+M (13 luni), recepție și punere în funcțiune (3 luni), începere operare (3 luni). Graficul detaliat pe etape de dezvoltare este la cap. 7.2.

4. ANALIZA FIECĂRUI/FIECĂREI SCENARIU/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMIC(E) PROPU(S)E

4.1. PREZENTAREA CADRULUI DE ANALIZĂ, INCLUSIV PERIOADA DE REFERINȚĂ ȘI SCENARIUL DE REFERINȚĂ

Analiza se realizează în raport cu necesitatea funcționării progresive a parcului, cu prioritizarea infrastructurii de bază în Etapa de înființare. Perioada de referință acoperă orizontul de implementare 2026–2035, structurat pe trei etape. Scenariul de referință („fără investiție”) corespunde menținerii situației actuale – teren agricol neechipat, cu imposibilitatea satisfacerii cererii de terenuri industriale echipate.

Etapa	Obiective principale	Orizont de dezvoltare	Observații / Specificații
Etapa INFIINTARE	- Amenajare acces din DN6 - Imprejmuire teren – gard perimetral - Realizarea circulației interioare pentru cvartalele 3 și 4 și racord la DN6; - Amenajări peisagere. - Clădirea administrativă și servicii Corp C1; - Rețele edilitare: apă, canal, energie electrică (alimentare temporară – 20 KW). - Realizarea circulației interioare pentru cvartalele 1 și 2, parcuri și spații verzi. - Gospodarie de apă și incendiu; - Alimentare și rețea distribuție energie electrică.	2 ani 2026-2028	Infrastructură de bază pentru funcționare minimă a parcului industrial.

	- Instalație producție energie electrică fotovoltaică 200 kW tip hibrid și stocare. (parc fotovoltaic).		
ETAPA I DEZVOLTARE	- Cladiri de servicii – corp C2 si C3, cladiri de servicii si functiuni adiacente cerintelor rezidentilor parcului industrial. - Amenajare drum – alei pietonale și piste de biciclete drumurilor realizate in etapa de infiintare.	2 ani 2029-2031	
ETAPA II DEZVOLTARE	- Calea ferată cu infrastructura necesară transportului de mărfuri.	3 ani 2033-2035	Infrastructură majoră de utilitate publică regională. Necesită colaborare interinstituțională.

4.2. ANALIZA VULNERABILITĂȚILOR CAUZATE DE FACTORI DE RISC, ANTROPICI ȘI NATURALI, INCLUSIV SCHIMBĂRI CLIMATICE

Factori naturali: risc seismic moderat ($a_g = 0,20g$; $T_c = 1,0$ s), luat în calcul la proiectare; risc hidrologic și de alunecări reduse. Factori antropici: fără surse poluante în vecinătate; risc de congestie rutieră redus prin racordul giratoriu la DN6. Schimbări climatice: valurile de căldură/seceta sunt contracarate prin irigare și vegetație rezilientă, precipitațiile intense prin canalizarea pluvială dimensionată, iar rezistența la vânt prin respectarea normativelor. Vulnerabilitatea generală a proiectului este redusă.

Principalele vulnerabilități antropice și de implementare, cu măsurile de diminuare aferente, sunt:

- **Întârzieri în implementare:** planificarea și monitorizarea graficului de implementare, etapizarea lucrărilor și asigurarea dirigenției de șantier.
- **Fluctuația prețurilor:** cheltuielile diverse și neprevăzute, marja de buget și rezerva de implementare pentru ajustarea de preț, prevăzute în Devizul General.
- **Disponibilitatea finanțării:** etapizarea investiției și identificarea mai multor surse de finanțare.
- **Ritm redus de ocupare a parcului:** dimensionarea modulară și extensibilă a capacităților, corelată cu cererea efectivă.
- **Dependența de dezvoltarea etapizată:** realizarea prioritară a infrastructurii de bază în Etapa de înființare, care asigură funcționarea minimă a parcului independent de etapele ulterioare.

Imunizarea la schimbările climatice. Proiectul a fost analizat din perspectiva imunizării la schimbările climatice, conform Orientărilor tehnice ale Comisiei Europene (2021/C 373/01), pe cei doi piloni – atenuarea schimbărilor climatice (neutralitate climatică) și adaptarea la schimbările climatice (reziliență). Pe pilonul atenuării, proiectul nu prejudiciază obiectivul de neutralitate climatică: nu generează emisii semnificative de gaze cu efect de seră, integrează surse regenerabile (parc fotovoltaic

cu stocare) și pompe de căldură, iar clădirile respectă standardul nZEB, fiind în concordanță cu obiectivele de reducere a emisiilor de GES cu 55% până în 2030 și de neutralitate climatică până în 2050.

Pe pilonul adaptării au fost evaluate hazardurile climatice relevante (conform Regulamentului Delegat (UE) 2021/2139), legate de temperatură, vânt, ape și masa solidă. Din analiza vulnerabilității a rezultat o vulnerabilitate ridicată la temperaturile extreme pozitive/stresul termic, valurile de căldură și furtună și o vulnerabilitate medie la viteza maximă a vântului, tornadă, precipitațiile abundente, secetă/stres hidric și inundații. Evaluarea riscului (probabilitate × impact) a încadrat în categoria risc mediu temperaturile extreme pozitive/valurile de căldură, furtuna, viteza maximă a vântului și precipitațiile abundente, respectiv în categoria risc redus tornada, inundațiile și seceta/stresul hidric, fără a rezulta riscuri ridicate sau critice; amplasamentul nu este clasificat ca expus inundațiilor fluviale.

Măsurile de adaptare la riscurile identificate sunt integrate în concepția tehnică a proiectului, costurile aferente fiind incluse în investiție: termoizolarea anvelopei (vată minerală bazaltică, polistiren extrudat) și tâmplărie performantă energetic; producerea de energie din surse regenerabile (parc fotovoltaic) și climatizarea prin pompe de căldură aer-apă, cu sistem de gestiune tehnică a clădirii (BMS); utilizarea unor culori deschise/reflectorizante și a materialelor „reci” pentru pavaje; amenajarea și irigarea spațiilor verzi cu specii rezistente la secetă; dimensionarea adecvată și verificarea periodică a sistemului de colectare-evacuare a apelor pluviale, hidroizolații, pavimente permeabile și stocarea apelor pluviale pentru irigare; alegerea unor panouri fotovoltaice și elemente de fațadă/acoperiș rezistente la vânt și grindină, cu verificarea periodică a elementelor expuse. Proiectul nu sporește vulnerabilitatea structurilor economice și sociale din proximitate.

Respectarea principiului „a nu prejudicia în mod semnificativ” (DNSH). Analiza DNSH (Anexa 5), realizată conform listei de autoevaluare din Ghidul Solicitantului (Programul Tranziție Justă 2021–2027), a evaluat cele șase obiective de mediu – atenuarea schimbărilor climatice, adaptarea la schimbările climatice, utilizarea durabilă și protejarea resurselor de apă, economia circulară, prevenirea și controlul poluării și protecția biodiversității și a ecosistemelor – și a concluzionat că proiectul nu aduce prejudicii semnificative niciunuia dintre acestea, în condițiile aplicării măsurilor prevăzute.

Sub aspectul protecției mediului, conform memoriului de prezentare întocmit pentru autoritatea competentă (Anexa 5.E), investiția nu se află în arii naturale protejate (cel mai apropiat sit Natura 2000 la peste 7 km), iar impactul asupra factorilor de mediu (aer, apă, sol, biodiversitate) este redus, local și temporar, fiind diminuat prin măsurile prevăzute (bariere verzi, unitate de pre-epurare, separatoare de hidrocarburi, gestionarea selectivă a deșeurilor, surse regenerabile). În ansamblu, vulnerabilitatea proiectului la factorii de risc naturali și antropici rămâne redusă.

4.3. SITUAȚIA UTILITĂȚILOR ȘI ANALIZA DE CONSUM

a) Necesarul de utilități

Necesarul cuprinde: alimentarea cu apă (menajeră, incendiu, irigații), evacuarea și epurarea apelor uzate menajere, evacuarea apelor pluviale, alimentarea cu energie electrică, încălzirea/climatizarea și ventilarea clădirilor, iluminatul și evacuarea deșeurilor. Datele tehnice exacte se detaliază la faza P.Th.

b) Soluții pentru asigurarea utilităților necesare

Asigurarea utilităților se realizează prin rețele și echipamente proprii de incintă, dimensionate la nivel de Studiu de Fezabilitate și corelate cu dezvoltarea etapizată a parcului industrial. Soluțiile sunt prezentate, pe categorii, în continuare; dimensionarea de detaliu și alegerea echipamentelor se stabilesc la faza Proiect Tehnic.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a parcului industrial se asigură din surse proprii, prin patru puțuri forate, câte unul pentru fiecare cvartal. Pentru fiecare cvartal este prevăzut un foraj cu adâncimea de aproximativ 120 m, cu un debit orientativ de cca 1,73 l/s, iar stocarea apei se realizează în rezervoare supraterane metalice cu capacitatea de 150 mc. Rețeaua de distribuție deserveste atât clădirile propuse, cât și infrastructura aferentă fiecărui cvartal, racordurile fiind prevăzute pe traseul drumurilor interioare. Dimensionarea rețelelor și a gospodăriilor de apă se realizează etapizat, în funcție de dezvoltarea cvartalelor și de gradul de ocupare: cvartalele 1 și 3 deservesc suprafețe de aproximativ 10 ha, iar cvartalele 2 și 4, suprafețe de aproximativ 5 ha. Apa potabilă se asigură separat de sistemul propriu de alimentare, prin aprovizionare cu apă îmbuteliată de la operatori autorizați, nefiind prevăzute stații de tratare sau de potabilizare. Caracteristicile constructive ale forajelor și echipările hidromecanice aferente se detaliază la faza Proiect Tehnic.

Necesarul total de apă al obiectivului este estimat la cca 120 m³/zi (cca 1,4 l/s). Conform studiului hidrogeologic preliminar, apa captată din foraje este potențial nepotabilă, fiind destinată exclusiv consumurilor nepotabile (uz menajer, stingerea incendiilor, irigare), apa potabilă asigurându-se prin îmbuteliere. Pentru forajele propuse și pentru evacuarea apelor în pâraul Brâncoveanca a fost obținut avizul de gospodărire a apelor (A.B.A. Jiu).

Stingerea incendiilor

Stingerea incendiului din exterior se asigură prin gospodăria de apă proprie a amplasamentului, care înglobează rezerva intangibilă de apă pentru incendiu. Instalația este dimensionată pentru alimentarea rețelei exterioare de hidranți, distribuția realizându-se printr-o rețea inelară, cu hidranți exteriori supraterani. Amplasarea hidranților este stabilită astfel încât să permită intervenția asupra clădirilor și a infrastructurii din incintă. Soluția respectă cerințele Normativului P 118/2-2013. Instalațiile interioare de stingere a incendiului se tratează în cadrul documentațiilor specifice aferente clădirilor.

Irigarea spațiilor verzi

Irigarea spațiilor verzi se asigură prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei aferentă fiecărui cvartal. Sistemul este prevăzut cu o pompă de presiune, un programator automat și o stație meteo

locală, care permit corelarea programului de udare cu condițiile climatice. Pentru reducerea consumului de apă, apele pluviale convențional curate, colectate de pe acoperișurile clădirilor, se reutilizează pentru irigarea spațiilor verzi. Configurarea de detaliu a sistemului de irigații se stabilește la faza Proiect Tehnic.

Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădiri se colectează prin rețeaua de canalizare menajeră și se dirijează către o unitate de pre-epurare. Soluția de epurare este de tip modular, cu o capacitate totală de 2.000 locuitori echivalenți (L.E.), alcătuită din patru module a câte 500 L.E. Caracterul modular permite adaptarea soluției la gradul efectiv de ocupare al parcului industrial și extinderea etapizată a capacității, pe măsura dezvoltării cvartalelor și a creșterii numărului de rezidenți. Echipamentele tehnologice ale unității de pre-epurare se detaliază la faza Proiect Tehnic.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile, susceptibile de a fi încărcate cu produse petroliere și suspensii, sunt pretratate prin separatoare de hidrocarburi și dirijate ulterior către bazine de retenție. Evacuarea se realizează controlat, către emisarul natural – pâraul Brâncoveanca –, cu respectarea condițiilor impuse de autoritățile competente. Pre-tratarea apelor pluviale de pe carosabil și retenția acestora contribuie la reducerea riscului de poluare accidentală a emisarului și la gestionarea debitelor de vârf rezultate din episoadele pluviale intense. Apele pluviale convențional curate, colectate de pe acoperișuri, se valorifică pentru irigarea spațiilor verzi. Dimensionarea hidraulică a rețelei pluviale se realizează la faza Proiect Tehnic.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a parcului industrial se realizează din Stația de Transformare Leu, prin două linii electrice de medie tensiune de 20 kV. La nivelul incintei se prevăd patru posturi de transformare, câte unul aferent fiecărui cvartal, care asigură distribuția energiei electrice către consumatorii deserviți. În etapa de înființare se asigură o alimentare temporară de aproximativ 20 kW, necesară punerii în funcțiune a infrastructurii de bază. Soluția de alimentare cu energie electrică se dezvoltă etapizat, în funcție de ocuparea parcului industrial și de puterile solicitate de viitorii rezidenți. Schemele electrice de detaliu și echipamentele se stabilesc la faza Proiect Tehnic.

Pentru obiectiv se solicită racordarea la rețeaua de distribuție (operator Distribuție Energie Oltenia S.A.) pentru o putere estimată de cca 4.000 kW aferentă Etapei de înființare, necesarul total de putere urmând a fi stabilit etapizat, în funcție de gradul de ocupare și de profilul consumatorilor; alimentarea provizorie de șantier este de cca 20 kW. Pentru asigurarea funcționării echipamentelor critice se prevăd două grupuri electrogene de rezervă (pentru Corp C1, respectiv pentru Corpurile C2 și C3).

Sistemul fotovoltaic

Pentru reducerea consumului de energie din surse convenționale, se prevede o instalație de producere a energiei electrice din surse fotovoltaice, de tip hibrid, cu o putere instalată de aproximativ 200 kW și cu un sistem de stocare a energiei. Soluția asigură o parte din consumul propriu al parcului industrial și contribuie la creșterea rezilienței energetice a investiției, precum și la atingerea obiectivelor privind

utilizarea surselor regenerabile de energie. Configurarea de detaliu a instalației fotovoltaice se stabilește la faza Proiect Tehnic.

Clădirile administrative și de servicii se echipează cu instalații sanitare, termice și de ventilare-climatizare (cu asigurarea încălzirii și răcirii prin pompe de căldură), cu instalații electrice și cu sisteme de securitate, corespunzător funcțiunilor; soluțiile de detaliu aferente acestora se stabilesc la faza Proiect Tehnic.

Încălzirea și răcirea clădirilor se asigură exclusiv prin pompe de căldură aer-apă reversibile (fără gaze naturale), la standard superior nZEB: câte 2 pompe pentru Corp C1 (cca 33,50 kW încălzire / 29,10 kW răcire fiecare) și câte 2 pompe pentru fiecare dintre Corpurile C2 și C3 (cca 53,40 kW încălzire / 46,80 kW răcire fiecare), cu ventiloconvectoare (regim 55/45°C iarna, 7/12°C vara); camerele serverelor din Corp C1 sunt climatizate suplimentar (2 aparate de 18.000 BTU). Ventilarea se realizează descentralizat, cu recuperatoare de căldură. Prepararea apei calde menajere se face prin boiler de 150 l cu rezistență electrică și serpentină solară (Corp C1), respectiv prin boilere instantanee (Corpurile C2 și C3). Soluțiile de instalații respectă normativele I5/2022, I7/2011, I9/2022 și I13/2022.

4.4. SUSTENABILITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

a) Impact social și egalitatea de șanse: investiția creează premise pentru ocuparea forței de muncă locale; clădirile asigură accesibilitatea și dotările pentru persoanele cu dizabilități (grupuri sanitare dedicate în C1, C2 și C3), conform Legii nr. 448/2006.

b) Forța de muncă: în faza de realizare – locuri de muncă în construcții; în faza de operare – locuri de muncă directe (administrare, mentenanță, pază) și indirecte (rezidenți, transport, servicii); estimarea se fundamentează în Planul de dezvoltare.

c) Impact asupra mediului: proiectul nu se află în arie naturală protejată (Natura 2000 la peste 7 km); măsuri de diminuare – bariere verzi, spații verzi, irigare, separatoare de hidrocarburi, unitate de pre-epurare, gestionarea selectivă a deșeurilor și surse regenerabile (parc fotovoltaic 200 kW hibrid cu stocare).

d) Integrarea în contextul natural și antropic: soluția se integrează în peisajul de câmpie prin perdele vegetale și amenajări peisagere, reducând impactul vizual și fonic.

Măsurile de sustenabilitate prevăzute prin proiect cuprind: perdelele vegetale perimetrale și spațiile verzi; gestionarea și valorificarea apelor pluviale (separatoare de hidrocarburi, bazin de retenție, utilizarea apelor convențional curate la irigarea spațiilor verzi); producerea de energie din surse regenerabile (parcul fotovoltaic cu stocare) și utilizarea pompelor de căldură; dimensionarea modulară și extensibilă a capacităților; infrastructura pietonală și velo din profilurile stradale; utilizarea etapizată a resurselor, corelată cu dezvoltarea efectivă a parcului.

4.5. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII CARE JUSTIFICĂ DIMENSIONAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Cererea pentru bunurile și serviciile generate prin implementarea proiectului este reprezentată de necesitatea companiilor de a accesa amplasamente industriale și logistice pregătite pentru investiții, dotate cu infrastructură rutieră, utilități, conectivitate, servicii suport și un cadru operațional predictibil. În cazul parcului industrial nr. 3 Coșoveni, serviciul oferit nu se limitează la punerea la dispoziție a unor terenuri, ci constă în furnizarea unei infrastructuri industriale integrate, capabile să reducă timpul de operaționalizare a investițiilor și să susțină dezvoltarea unor activități productive, logistice, de distribuție și servicii industriale conexe.

Cererea potențială este susținută de tendințe economice relevante la nivel european și regional, precum reconfigurarea lanțurilor de aprovizionare, nearshoring-ul, regionalizarea producției, dezvoltarea comerțului electronic, creșterea cererii pentru servicii logistice și presiunea companiilor pentru infrastructuri moderne, eficiente energetic și compatibile cu cerințele ESG. Aceste tendințe determină orientarea investitorilor către amplasamente bine conectate, cu utilități integrate, acces facil la rețele de transport și posibilitatea demarării rapide a activităților economice.

La nivel european, cererea pentru infrastructuri industriale și logistice moderne este influențată de expansiunea comerțului electronic, reorganizarea fluxurilor de aprovizionare și tendința companiilor de a localiza capacități de producție și distribuție mai aproape de piețele de desfacere. În același timp, oferta de spații moderne este limitată de disponibilitatea redusă a terenurilor adecvate, procedurile de autorizare, costurile de construcție și cerințele tot mai stricte privind performanța energetică și sustenabilitatea. În acest context, amplasamentele de tip „ready-to-invest”, cu infrastructură și utilități disponibile, devin tot mai atractive pentru companiile aflate în proces de extindere, relocare sau optimizare operațională.

La nivel regional, Europa Centrală și de Sud-Est continuă să atragă investiții industriale și logistice, pe fondul costurilor operaționale competitive, poziționării strategice față de piețele europene și interesului tot mai ridicat pentru relocarea sau diversificarea capacităților de producție. Sectorul industrial și logistic rămâne unul dintre principalele segmente investiționale din regiune, cu o cerere solidă pentru spații moderne și cu perspective favorabile pentru dezvoltări etapizate, adaptate nevoilor investitorilor.

În România, piața spațiilor industriale și logistice moderne se menține activă și în curs de maturizare. Stocul național este estimat la aproximativ 7,8–8,17 milioane mp, iar volumul anual al tranzacțiilor se situează în jurul valorii de 1,0–1,2 milioane mp. Rata de neocupare de aproximativ 5–6% și nivelul chiriilor prime, situat în jurul valorii de 4,5–5 euro/mp/lună, indică o piață stabilă, cu potențial de extindere în special în afara zonei București–Ilfov și în proximitatea coridoarelor majore de transport. Aceste evoluții confirmă existența unei cereri reale pentru infrastructuri industriale moderne, bine conectate și adaptate cerințelor operaționale actuale.

Cererea vizată de proiect provine din mai multe categorii de utilizatori. Prima categorie este reprezentată de companiile din producție industrială și tehnică, inclusiv componente auto, echipamente electrice și electronice, prelucrări mecanice, materiale și produse industriale, care au nevoie de terenuri

echipate, utilități, acces logistic și posibilitate de extindere. A doua categorie include operatorii de logistică, transport și depozitare, interesați de conectivitate rutieră, platforme de manevră, spații de stocare și acces pentru trafic greu. A treia categorie este reprezentată de companiile de distribuție și comerț B2B, care necesită infrastructură de depozitare, proximitate față de piețele de desfacere și acces la rețele de transport. A patra categorie include serviciile suport și activitățile specializate, precum IT, mentenanță, servicii tehnice, construcții, consultanță, activități de mediu sau servicii conexe rezidenților parcului.

Analiza potențialilor rezidenți arată că un parc industrial modern nu este ocupat exclusiv de unități de producție, ci de un ansamblu mixt de operatori economici cu nevoi diferite de teren, utilități, depozitare, acces rutier și servicii operaționale. Prin urmare, cererea trebuie analizată nu doar prin prisma ocupării terenului, ci și prin capacitatea parcului de a crea un ecosistem economic funcțional, în care activitățile productive, logistice, comerciale și de servicii se susțin reciproc.

Din perspectiva obiectivelor proiectului, sunt relevante cu prioritate activitățile compatibile cu Programul Tranziție Justă, cu specializarea economică regională și cu cerințele tranziției verzi. Astfel, parcul poate atrage rezidenți din domenii precum producția industrială modernă, sistemele de transport, ingineria industrială, materiale și echipamente, componente electrice și electronice, logistică și distribuție, TIC și digitalizare, economie verde, construcții sustenabile și servicii industriale conexe. Această orientare permite corelarea cererii de piață cu obiectivele de diversificare economică, creare de locuri de muncă și tranziție către activități cu valoare adăugată mai ridicată.

Cererea pentru bunurile și serviciile oferite de parcul industrial este susținută de trei niveluri complementare: cererea structurală europeană pentru infrastructuri industriale și logistice moderne, potențialul de creștere al pieței românești și nevoia locală și regională de amplasamente pregătite pentru investiții. Proiectul răspunde acestei cereri prin crearea unei platforme economice mixte, orientate către producție, logistică, distribuție și servicii suport, capabilă să atragă investiții private, să reducă barierele operaționale pentru companii și să contribuie la diversificarea economică a județului Dolj și a Regiunii Sud-Vest Oltenia.

Dimensionarea infrastructurii (cca 180,59 ha în patru cvartale, rețele edilitare proprii, circulații, zonă administrativă) este justificată de cererea existentă și prognozată de terenuri industriale echipate, neacoperită de cele două parcuri industriale existente ale județului, ocupate integral. Dezvoltarea modulară și etapizată corelează capacitățile create cu ritmul efectiv de ocupare, evitând supradimensionarea. Gradul de ocupare și evoluția cererii sunt fundamentate în Planul de dezvoltare al parcului, anexat documentației.

4.6. ANALIZA FINANCIARĂ (INDICATORI DE PERFORMANȚĂ FINANCIARĂ; SUSTENABILITATE FINANCIARĂ)

Analiza financiară are rolul de a evalua sustenabilitatea proiectului din perspectiva fluxurilor financiare generate de investiție, prin raportare la costurile de realizare, costurile de operare, veniturile estimate și capacitatea investiției de a se susține pe perioada de exploatare. Spre deosebire de analiza economică, care urmărește efectele proiectului asupra societății în ansamblu, analiza financiară se

concentrează asupra veniturilor și cheltuielilor relevante pentru beneficiar și pentru administratorul infrastructurii create.

În cadrul analizei au fost avute în vedere atât perioada de implementare, cât și perioada de exploatare a investiției. În etapa de implementare, fluxurile financiare sunt determinate în principal de costurile aferente realizării infrastructurii parcului industrial, inclusiv lucrări, utilități, dotări și alte cheltuieli necesare pregătirii amplasamentului pentru funcționare. În etapa de operare, analiza urmărește veniturile generate de exploatarea infrastructurii și cheltuielile necesare funcționării curente, întreținerii și administrării parcului.

Veniturile financiare ale proiectului sunt asociate utilizării infrastructurii de către viitorii rezidenți și serviciilor furnizate în cadrul parcului industrial. Acestea includ venituri din punerea la dispoziție a terenurilor sau facilităților. Analiza reflectă caracterul gradual al ocupării parcului, având în vedere că veniturile nu se vor genera integral de la începutul perioadei de exploatare, ci vor crește progresiv, pe măsura atragerii rezidenților și a maturizării activității economice din parc.

Cheltuielile de exploatare includ costurile necesare funcționării și administrării infrastructurii, precum cheltuieli cu personalul, utilitățile, mentenanța, serviciile suport, salubritatea, securitatea, întreținerea spațiilor comune, managementul operațional și alte costuri recurente. Aceste cheltuieli sunt esențiale pentru menținerea calității serviciilor oferite rezidenților și pentru asigurarea funcționării corespunzătoare a parcului industrial pe termen lung.

Analiza financiară evidențiază faptul că proiectul are un caracter de infrastructură publică economică, în care beneficiile directe pentru administrator nu reflectă integral valoarea generată de investiție. O parte importantă a efectelor proiectului se manifestă prin externalități economice, sociale și teritoriale, precum atragerea investițiilor private, crearea de locuri de muncă, stimularea furnizorilor locali și diversificarea economiei regionale. Din acest motiv, performanța financiară trebuie interpretată împreună cu analiza economică, care surprinde beneficiile mai largi ale proiectului pentru comunitate și pentru mediul de afaceri.

Fluxul de numerar cumulat indică necesitatea unei gestionări prudente a etapei de implementare și a primilor ani de exploatare, când parcul se află în proces de ocupare și consolidare operațională. Sustenabilitatea financiară depinde de corelarea calendarului investiției cu ritmul de atragere a rezidenților, de controlul costurilor de operare, de aplicarea unei politici tarifare echilibrate și de capacitatea administratorului de a furniza servicii relevante pentru companiile rezidente.

Indicatorii de performanță financiară confirmă caracterul specific al proiectului, respectiv acela de investiție publică orientată către crearea unei infrastructuri suport pentru dezvoltare economică, nu către maximizarea profitului financiar direct. În acest context, rezultatele financiare trebuie analizate în raport cu obiectivele proiectului: facilitarea investițiilor private, reducerea barierelor de localizare pentru companii, crearea unui cadru operațional predictibil și susținerea dezvoltării economice a județului Dolj.

Analiza financiară arată că proiectul necesită o abordare prudentă din punctul de vedere al veniturilor și cheltuielilor, o etapizare realistă a ocupării și un management operațional eficient. Deși performanța financiară directă este limitată de caracterul public și strategic al investiției, proiectul este justificat prin rolul său de infrastructură economică esențială, cu efecte importante asupra competitivității teritoriale, atragerii de investiții și dezvoltării mediului de afaceri regional.

Aspectele prezentate în această secțiune sunt detaliate și cuantificate în cadrul Analizei Cost-Beneficiu, anexată la documentație.

4.7. ANALIZA ECONOMICĂ / ANALIZA COST-EFICACITATE

Analiza economică are rolul de a evalua contribuția proiectului la creșterea bunăstării economice și sociale la nivelul județului Dolj, al Zonei Urbane Funcționale Craiova și al Regiunii Sud-Vest Oltenia. Spre deosebire de analiza financiară, care urmărește sustenabilitatea proiectului din perspectiva administratorului parcului industrial, analiza economică evaluează impactul investiției din perspectiva societății, prin includerea beneficiilor externe și a costurilor reale ale resurselor utilizate.

Proiectul presupune dezvoltarea unei infrastructuri industriale integrate, de tip greenfield, care va oferi investitorilor amplasamente pregătite pentru investiții, conectate la utilități, infrastructură rutieră internă și servicii operaționale suport. Din această perspectivă, investiția nu reprezintă doar o intervenție asupra terenului și rețelelor edilitare, ci o platformă economică destinată atragerii de investiții productive, creării de locuri de muncă, consolidării lanțurilor locale de furnizori și accelerării dezvoltării economice regionale.

În cadrul analizei economice au fost aplicate corecții fiscale asupra costurilor și veniturilor, prin eliminarea TVA, a contribuțiilor sociale aferente personalului implicat în operarea investiției și a altor elemente care nu reflectă costuri reale pentru societate. Evaluarea utilizează o rată de actualizare socială de 5,5%, iar beneficiile economice sunt analizate din perspectiva externalităților pozitive generate de proiect.

Principalele beneficii economice identificate sunt: crearea de locuri de muncă directe în cadrul firmelor rezidente, atragerea investițiilor private complementare investiției publice, stimularea furnizorilor locali și reducerea costurilor de localizare și operaționalizare pentru investitori. Pentru estimarea locurilor de muncă directe, analiza utilizează repere internaționale privind densitățile de ocupare pentru activități industriale, logistice și light industrial, dar adoptă un scenariu prudent de 30 locuri de muncă/ha net ocupat, pentru a evita supraestimarea efectelor economice.

Beneficiul asociat ocupării forței de muncă este calculat prin raportare la câștigul salarial mediu brut anual și la un factor de ajustare economică de 0,30, care reflectă componenta incrementală a masei salariale față de scenariul fără proiect. Această abordare este justificată de existența unei rezerve regionale de forță de muncă insuficient utilizate, dar și de necesitatea tratării prudente a efectelor de substituție sau relocare pe piața muncii.

În ceea ce privește investițiile private atrase, analiza nu consideră întreaga valoare a acestora ca beneficiu economic direct, ci randamentul economic anual generat de investițiile realizate de rezidenți

în hale, utilaje, echipamente, instalații, linii de producție, centre logistice și tehnologii digitale. A fost utilizată o ipoteză prudentă privind investiția privată medie atrasă pe hectar net ocupat, corelată cu un randament economic anual și cu un factor incremental.

Un alt beneficiu relevant este reprezentat de efectele indirecte asupra lanțurilor locale de furnizori. Rezidenții parcului vor genera cerere pentru servicii de mentenanță, pază, curățenie, salubritate, transport, logistică, consultanță, contabilitate, IT, resurse umane și alte servicii suport. Aceste efecte contribuie la creșterea valorii adăugate locale și la dezvoltarea IMM-urilor din județ și din regiune.

De asemenea, parcul industrial generează beneficii prin reducerea costurilor de localizare și operaționalizare pentru investitori. Punerea la dispoziție a unor terenuri pregătite pentru investiții, cu utilități și infrastructură integrată, reduce timpul și costurile necesare pentru identificarea amplasamentului, pregătirea terenului, racordarea la utilități și demararea activității. Aceste economii sunt tratate ca beneficii economice sub forma costurilor evitate.

În ansamblu, analiza economică evidențiază faptul că proiectul produce efecte care depășesc fluxurile financiare directe ale administratorului parcului. Investiția contribuie la crearea unui ecosistem economic local, la atragerea capitalului privat, la creșterea ocupării, la stimularea furnizorilor locali și la îmbunătățirea competitivității regionale. Prin urmare, beneficiile economice estimate susțin oportunitatea proiectului și justifică intervenția publică în dezvoltarea infrastructurii industriale.

Aspectele prezentate în această secțiune sunt detaliate și cuantificate în cadrul Analizei Cost-Beneficiu, anexată la documentație.

4.8. ANALIZA DE SENZITIVITATE

Analiza de senzitivitate are rolul de a testa robustețea rezultatelor analizei cost-beneficiu prin evaluarea modului în care variația principalelor ipoteze ale modelului influențează indicatorii de performanță ai proiectului. Aceasta permite identificarea variabilelor cu impact semnificativ asupra rezultatelor financiare și economice și, implicit, aprecierea gradului de risc asociat investiției.

În cazul proiectului analizat, având în vedere caracterul său de infrastructură publică economică și faptul că proiectul nu urmărește maximizarea veniturilor nete directe, analiza de senzitivitate se concentrează în principal asupra indicatorilor de performanță economică. Indicatorii financiari trebuie interpretați în contextul specific al proiectului, respectiv acela de investiție publică destinată creării unei infrastructuri suport pentru dezvoltarea economică, atragerea investițiilor private și susținerea activităților productive și logistice.

Scopul analizei este de a determina acele variabile ale modelului care, prin modificări pozitive sau negative față de scenariul de bază, pot produce variații semnificative asupra valorii actualizate nete economice și asupra ratei interne de rentabilitate economică. În acest sens, au fost analizate variabilele cu relevanță directă asupra costurilor și beneficiilor proiectului, respectiv costul investiției, costurile de operare și categoriile de cheltuieli care pot influența funcționarea parcului industrial în perioada de exploatare.

În urma testării variabilelor posibile, costul investiției a fost identificat ca variabilă cu influență relevantă asupra indicatorilor economici, întrucât proiectul presupune realizarea unei infrastructuri complexe, care include lucrări, utilități, drumuri, dotări și amenajări necesare operaționalizării parcului. Din acest motiv, analiza a urmărit efectele unor variații ale costului investiției asupra valorii actualizate nete economice și asupra ratei interne de rentabilitate economică.

Totodată, au fost analizate și variațiile unor cheltuieli de exploatare, în special acele categorii care pot avea o pondere importantă în costurile de operare ale parcului, precum cheltuielile cu utilitățile, energia, serviciile externe, mentenanța și alte costuri recurente necesare funcționării infrastructurii. Această abordare este justificată de faptul că, în perioada de exploatare, sustenabilitatea proiectului depinde nu doar de nivelul veniturilor generate, ci și de capacitatea administratorului de a controla costurile operaționale.

Rezultatele analizei de sensibilitate indică faptul că variațiile testate ale costului investiției și ale cheltuielilor de operare nu conduc la deteriorarea semnificativă a performanței economice a proiectului. Chiar și în scenariile nefavorabile, proiectul își păstrează justificarea economică, iar indicatorii economici rămân compatibili cu oportunitatea acordării sprijinului financiar nerambursabil.

Prin urmare, analiza de sensibilitate confirmă robustețea proiectului în raport cu principalele variabile testate. Costul investiției reprezintă variabila cu cea mai mare influență asupra rezultatelor economice, însă variațiile analizate nu afectează concluzia privind oportunitatea investiției. În același timp, variațiile cheltuielilor de operare au un impact gestionabil, cu condiția menținerii unei administrări prudente a parcului, a monitorizării costurilor și a aplicării unor proceduri eficiente de management operațional.

În concluzie, proiectul prezintă o reziliență adecvată la modificarea principalelor ipoteze analizate. Sensibilitatea rezultatelor economice este controlabilă, iar riscurile asociate variației costurilor de investiție și de exploatare pot fi gestionate prin proiectare riguroasă, achiziții competitive, monitorizarea execuției, controlul costurilor operaționale și o administrare eficientă a infrastructurii create.

Aspectele prezentate în această secțiune sunt detaliate și cuantificate în cadrul Analizei Cost-Beneficiu, anexată la documentație.

4.9. ANALIZA DE RISURI; MĂSURI DE PREVENIRE/DIMINUARE

Analiza de risc are rolul de a identifica, evalua și gestiona principalele incertitudini care pot afecta implementarea, operarea și sustenabilitatea economică a proiectului parcului industrial nr. 3 Coșoveni. În cadrul analizei cost-beneficiu, această secțiune completează analiza financiară și economică prin evidențierea factorilor care pot influența costurile de investiție, calendarul de implementare, nivelul cererii, veniturile operaționale, calitatea serviciilor oferite rezidenților și impactul social și de mediu al proiectului.

Având în vedere natura investiției, proiectul este expus atât riscurilor specifice lucrărilor de infrastructură publică, cât și riscurilor specifice unui parc industrial. Principalele categorii analizate

sunt: riscuri de planificare și amplasament, riscuri tehnice și de execuție, riscuri financiare, riscuri de piață și cerere, riscuri operaționale, riscuri de mediu și siguranță, precum și riscuri instituționale și de guvernanță.

Metodologia de evaluare se bazează pe o analiză calitativă a riscurilor, utilizând două criterii principale: probabilitatea de apariție și impactul potențial asupra proiectului. Prin combinarea acestor criterii se determină nivelul de expunere la risc, încadrat pe cinci niveluri: critic, major, moderat, redus și neglijabil. Pentru fiecare risc sunt stabilite măsuri de gestionare, responsabilități și mecanisme de monitorizare.

Riscurile de planificare și amplasament vizează în special capacitatea de racordare la utilități, corelarea investiției cu documentațiile urbanistice și asigurarea condițiilor necesare pentru funcționarea parcului. Aceste riscuri pot afecta calendarul proiectului și momentul operaționalizării, motiv pentru care sunt necesare verificări tehnice, acorduri cu operatorii de utilități și o monitorizare atentă a etapelor de avizare și execuție.

Riscurile tehnice și de execuție sunt relevante în special în perioada de implementare și includ întârzieri în realizarea lucrărilor, depășiri de costuri sau calitate necorespunzătoare a lucrărilor și echipamentelor. Aceste riscuri sunt gestionabile prin proiectare riguroasă, devize realiste, supervizare de șantier, recepții pe faze determinante, clauze contractuale clare, garanții și mecanisme de control al modificărilor de proiect.

Riscurile financiare sunt asociate creșterii prețurilor la materiale, echipamente, energie sau servicii, precum și posibilelor dificultăți privind fluxul de numerar ori calendarul plăților. Pentru reducerea acestor riscuri sunt necesare actualizarea estimărilor de cost, includerea cheltuielilor diverse și neprevăzute, planificarea financiară lunară și corelarea graficului de execuție cu fluxurile de plată și rambursare.

Riscurile de piață și cerere sunt legate de ritmul de ocupare a parcului și de concurența altor parcuri industriale sau platforme logistice regionale. Aceste riscuri sunt importante deoarece pot influența veniturile proiectului și efectele economice estimate. Gestionarea lor presupune o strategie activă de marketing investițional, atragerea investitorilor-ancoră, promovarea avantajelor competitive ale parcului, o politică de preț competitivă și etapizarea realistă a ocupării.

În etapa de operare, riscurile principale sunt asociate mentenanței infrastructurii, continuității furnizării utilităților, securității, managementului energetic și calității serviciilor furnizate rezidenților. Aceste riscuri pot fi controlate prin proceduri operaționale, planuri de mentenanță preventivă, contracte de service, acorduri cu operatorii de utilități și indicatori de performanță pentru serviciile parcului.

Riscurile de mediu și siguranță includ gestionarea apelor uzate, deșeurilor, emisiilor, incendiilor, accidentelor industriale și situațiilor de urgență. Pentru reducerea acestora sunt necesare reguli clare pentru rezidenți, contracte cu operatori autorizați, monitorizarea activităților cu impact de mediu, dotări PSI, planuri de intervenție, instruiți și coordonare cu autoritățile competente.

Riscurile instituționale și de guvernanță privesc capacitatea de administrare a parcului și coordonarea dintre beneficiar, administrator, operatorii de utilități, autoritățile locale și rezidenți. Aceste riscuri sunt

diminuate prin definirea unei structuri clare de administrare, proceduri interne, fișe de post, punct unic de contact pentru investitori, mecanisme de raportare și digitalizarea proceselor de management.

În concluzie, analiza calitativă indică faptul că proiectul nu prezintă riscuri critice necontrolabile, cu condiția implementării măsurilor preventive propuse. Cele mai importante riscuri sunt asociate execuției infrastructurii, racordării la utilități, ocupării graduale a parcului și capacității operaționale de administrare. Aceste riscuri nu afectează oportunitatea investiției, ci confirmă necesitatea unei abordări prudente, etapizate și profesioniste în implementarea și operarea parcului industrial.

Sinteza principalelor categorii de risc identificate și a măsurilor de prevenire/diminuare este prezentată în tabelul următor; aspectele sunt detaliate și cuantificate în cadrul Analizei Cost-Beneficiu, anexată la documentație.

Tabelul 4.1 – Analiza de riscuri și măsuri de prevenire/diminuare

Categorie de risc	Măsuri de prevenire/diminuare
Tehnice și de execuție	Proiectare conform normativelor, verificarea tehnică a proiectului, dirigenție de șantier, recepții pe etape, etapizarea lucrărilor.
Naturale (seism, inundații, secetă)	Proiectare antiseismică (P 100-1/2013); amplasament fără risc de inundații/alunecări; sisteme de drenaj și irigare.
Financiare și de finanțare	Etapizare, corelarea cu sursele de finanțare, rezerva de implementare pentru ajustarea de preț, marja de buget.
De exploatare	Contracte de mentenanță, structură de administrare dedicată, monitorizarea consumurilor.
De mediu	Unitate de pre-epurare, separatoare de hidrocarburi, bariere verzi, gestionarea deșeurilor, conformarea cu actul de reglementare de mediu.
Interinstituționale (etapa II – feroviar)	Coordonarea din timp cu administratorii infrastructurii feroviare și autoritățile competente.

5. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

5.1. COMPARAȚIA SCENARIILOR/OPTIUNILOR PROPUSE

Analiza comparativă multicriterială evidențiază că Varianta 1 propune o dezvoltare etapizată, cu soluții dimensionate rațional și corelate cu gradul de ocupare, în timp ce Varianta 2 propune realizarea integrală a investiției într-o singură etapă, la capacitatea finală, cu o investiție inițială mai ridicată și o flexibilitate redusă în raport cu cererea efectivă.

Tabelul 5.1 – Analiza comparativă a scenariilor

Criteriu de analiză	Varianta 1 – recomandată	Varianta 2
Fezabilitate tehnico-economică	Ridică; soluție echilibrată, etapizabilă și adaptată necesităților reale	Redusă; soluție complexă, costisitoare și supradimensionată
Cost inițial de investiție	Controlat, corelat cu dezvoltarea etapizată	Ridicat, determinat de soluții constructive și instalaționale premium

Costuri de operare și mentenanță	Reduse/medii, prin utilizarea unor sisteme robuste și ușor de exploatat	Ridicate, prin utilizarea sistemelor tehnologice complexe, SCADA, BMS, VRF/VRV și AI
Etapizare	Clară și funcțională: înființare, dezvoltare, extindere logistică/feroviară	Mai puțin flexibilă, cu investiții ample încă din fazele inițiale
Structură constructivă	Cadre din beton armat, soluție durabilă, uzuală și eficientă	Structuri metalice, compozite și fațade speciale, cu costuri ridicate
Rețele edilitare	Dimensionate rațional, cu alimentare din puțuri forate, gospodărie de apă, stație de epurare modulară	Supradimensionate, cu stații multiple de pompare, rețele presurizate, SCADA și stație de epurare de mari dimensiuni
Energie și sustenabilitate	Integrează parc fotovoltaic de 200 kW tip hibrid, sistem de stocare și pompe de căldură	Nu integrează surse regenerabile; dependență ridicată de rețeaua națională și generatoare diesel
Instalații HVAC	Pompe de căldură aer-apă, ventiloconvectoare și centrale în condensatie pentru aport suplimentar	Sisteme VRF/VRV, CTA, BMS și senzori multipli, cu mentenanță specializată
Infrastructură rutieră	Structură suplă, adaptabilă, eficiență economică și ușor de întreținut	Structură rigidă, mai costisitoare și mai dificil de adaptat ulterior
Securitate și control acces	Sistem adecvat: împrejmuire, barieră, CCTV și iluminat de securitate	Sistem premium: camere PTZ, AI, recunoaștere facială, stocare extinsă și integrare BMS
Impact asupra mediului	Favorabil, prin soluții energetice regenerabile și dezvoltare etapizată	Mai puțin favorabil, prin lipsa surselor regenerabile și utilizarea generatoarelor diesel
Grad de adecvare la proiect	Ridicat; soluție proporțională cu funcțiunea de parc industrial	Redus/mediu; soluție tehnic avansată, dar disproporționată față de necesități

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

Se selectează Varianta 1 ca scenariu optim recomandat, întrucât asigură cel mai bun raport între cost, performanță, durabilitate, sustenabilitate și flexibilitate. Aceasta permite funcționarea inițială a parcului prin realizarea infrastructurii critice în Etapa de înființare și extinderea progresivă ulterioară, corelată cu gradul de ocupare. Varianta 1 utilizează structuri în cadre de beton armat cu pereți de zidărie, rețele edilitare dimensionate rațional (puțuri forate, gospodărie de apă și incendiu, unitate de pre-epurare, separatoare de hidrocarburi, alimentare 20 kV cu patru posturi de transformare), surse regenerabile (parc fotovoltaic de cca 200 kW tip hibrid cu stocare și pompe de căldură) și structură rutieră suplă. Varianta 2 nu se recomandă, întrucât presupune realizarea integrală a investiției într-o singură etapă, cu o investiție inițială mai ridicată, un risc de supradimensionare a capacităților și o flexibilitate redusă în raport cu gradul de ocupare. Criteriile economice, financiare și de adaptabilitate susțin alegerea Variantei 1.

5.3. DESCRIEREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E)

a) Obținerea și amenajarea terenului

Terenul este în domeniul public al Județului Dolj (nu necesită obținere/expropriere). Amenajarea cuprinde îndepărtarea stratului vegetal, nivelări, amenajări peisagere și plantații perimetrale. Împrejmuirea perimetrală se realizează pe 7.580 m, din panouri de gard zincat (L = 2,50 m, H = 1,70 m, grosime 4,2 mm) pe stâlpi din țeavă zincată 50×40×2 mm (H = 3,30 m), cu fundații punctuale din beton C12/15 (Ø 50 cm, adâncime 80 cm) și sârmă ghimpată la partea superioară; accesul se asigură prin poartă cu sistem de bariere.

b) Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

Utilitățile se asigură prin soluțiile de la cap. 4.3: alimentare cu apă din patru puțuri forate cu gospodărie de apă și incendiu; canalizare menajeră cu unitate de pre-epurare (treaptă mecanică cu grătare, reactor biologic SBR/MBR); canalizare pluvială cu separator de hidrocarburi (40 l/s), bazin de retenție (40 mc) și evacuare, prin stație de pompare, în pâraul Brâncoveanca; alimentare 20 kV din ST Leu cu patru posturi de transformare; instalație fotovoltaică de cca 200 kW hibrid cu stocare. Branșamentele sunt cuprinse în Capitolul 2 al Devizului General.

c) Soluția tehnică (descriere tehnologică, constructivă, tehnică, funcțional-arhitecturală și economică)

Clădirile zonei administrative (date preluate din planșele de arhitectură SF_AR_PD_03...22 și din memoriul de rezistență):

Tabelul 5.2 – Caracteristicile clădirilor C1, C2 și C3

Corp	Denumire	Regim	Sc parter	Sc etaj	Scd	Su totală	H max
C1	Clădire administrativă și servicii	P+1	260,00 m ²	260,00 m ²	520,00 m ²	349,28 m ²	+8,12 m
C2	Clădire birouri	P+1	312,55 m ²	319,04 m ²	631,59 m ²	470,61 m ²	+8,20 m
C3	Clădire birouri	P+1	312,55 m ²	319,04 m ²	631,59 m ²	470,61 m ²	+8,20 m

Corp C1 – Clădire administrativă și servicii (P+1), cu rol și de control acces în parc. Funcțiuni: la parter – recepție și spațiu multifuncțional (control acces), servicii IT, spațiu de prototipare rapidă, birou, chicinetă, camere tehnice (TEG, ECS, cameră tehnică, cameră servere), grupuri sanitare pe sexe și pentru persoane cu dizabilități, casa scării; la etaj – sală de conferințe, birouri (personal și servicii rezidenți), lounge, hol și terasă circulabilă acoperită.

Corpurile C2 și C3 – Clădiri de birouri (P+1), identice, destinate serviciilor către rezidenți. Funcțiuni: la parter – recepție, hol, birouri, camere tehnice (cameră tehnică, cameră servere, ECS, TEG), grupuri sanitare pe sexe și pentru persoane cu dizabilități, casa scării; la etaj – lobby, vestiar, oficiu, birouri, sală de ședințe, grupuri sanitare, balcon.

PLAN DE SITUAȚIE, CLĂDIRI CORP C1, C2, C3
SC. 1: 500

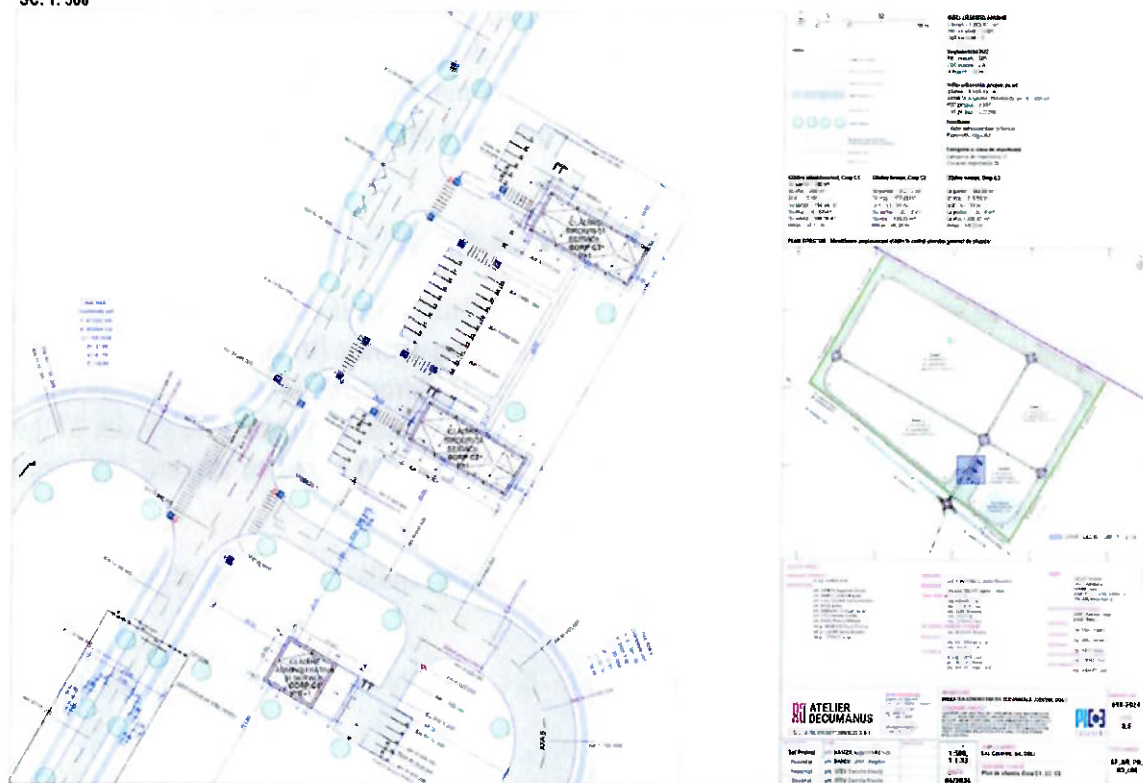


Figura 5.1. Plan de situație – Corpurile C1, C2 și C3 și indicatorii urbanistici (sursă: planșa SF_AR_PD_03).

PARC INDUSTRIAL NR.3, COȘOVENI

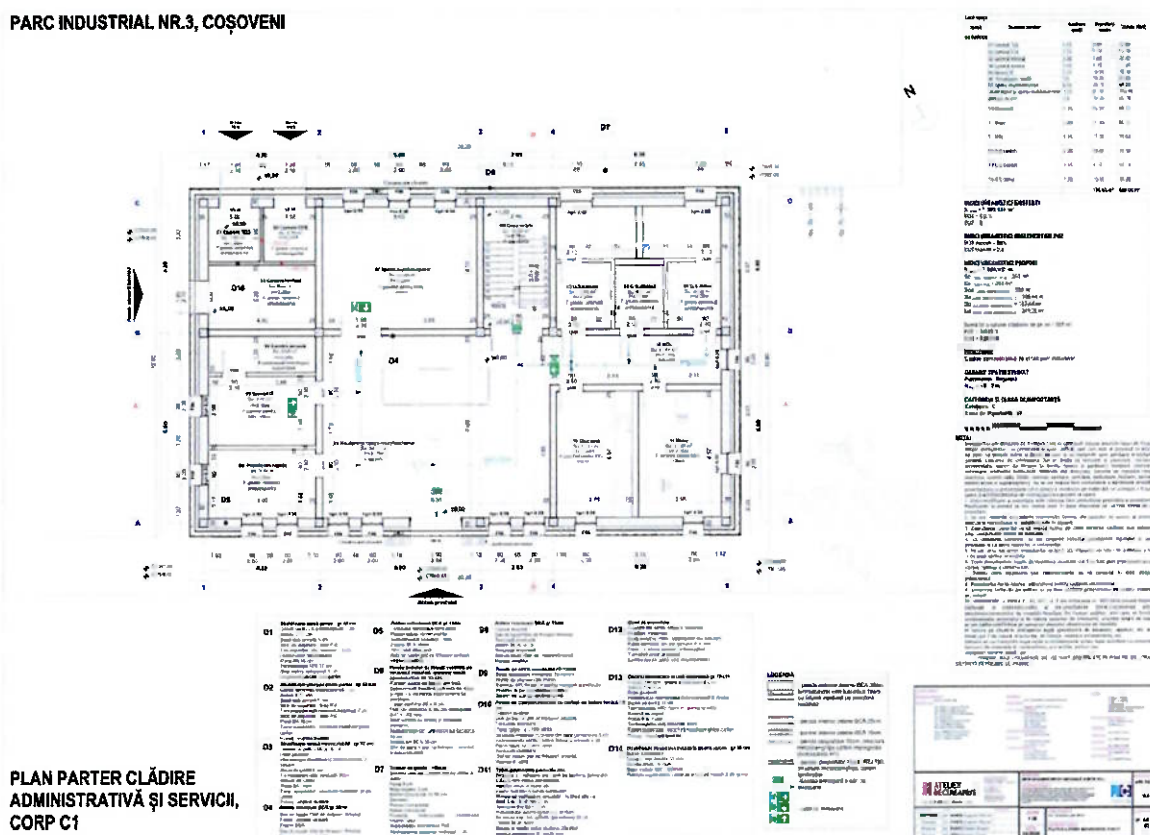


Figura 5.2. Plan parter – Clădirea administrativă și servicii, Corp C1 (sursă: planșa SF_AR_PD_05).

Soluția structurală (conform memoriului de rezistență): regim de înălțime P+1E, categoria de execuție C, clasa de importanță III (P100/2006), zonă seismică $a_g = 0,20g$, $T_c = 1,0$ s (P 100-1/2013). Sistemul structural este de tip cadre de beton armat și zidărie portantă confinată din blocuri ceramice, cu fundații continue și grinzi de fundare din beton armat. Corpurile C1, C2 și C3 sunt proiectate ca structuri în cadre de beton armat: infrastructura din grinzi de fundare din beton C30/37 armat cu BST500, cota de fundare -1,60 m față de CTN, placă pe sol din beton C30/37 slab armată (plasă STNB Ø4/10) peste 15 cm refuz de ciur compactat; suprastructura din beton C20/25 (stâlpi, grinzi pe ambele direcții, planșee din beton armat), armătură BST500. Pereții exteriori și interiori sunt din zidărie de cărămidă de 25 cm, legați de structură cu agrafe; pereții despărțitori din zidărie de max. 12,5 cm sau gips-carton pe structură metalică ușoară. Acoperișul este de tip terasă circulabilă. Acțiunea zăpezii se evaluează conform CR 1-1-3/2012, iar a vântului conform CR 1-1-4/2012.

Structurile rutiere (scenariul recomandat – structură suplă): parte carosabilă – 4 cm uzură MAS 16, 6 cm legătură BAD 22,4, 25 cm fundație piatră spartă, 30 cm fundație balast, 20 cm strat de formă balast nisipos; inel de rotație – 8 cm pavele autoblocante, 4 cm mortar M100, 20 cm beton C30/37, folie și nisip, 30 cm balast, 20 cm strat de formă. Trotuarele și piste de biciclete (4 cm BA 8, 20 cm piatră spartă, 25 cm balast) se realizează aferent drumurilor, completându-se în etapa I conform etapizării.

Repartiția obiectelor de investiții pe etape, corelată cu Devizul General (Etapa de înființare):

Etapă de înființare (2026–2028) – infrastructura de bază pentru funcționarea minimă a parcului:

- amenajarea accesului din DN6 (racord giratoriu);
- împrejmuirea terenului – gard perimetral (7.580 m);
- circulația interioară pentru cvartalele 1, 2, 3 și 4 și racordul la DN6, inclusiv trotuare, piste de biciclete, parcuri și spații verzi;
- amenajări peisagere;
- clădirea administrativă și de servicii Corp C1;
- rețelele edilitare de apă, canalizare și energie electrică (inclusiv alimentare provizorie de șantier cca 20 kW);
- gospodăria de apă și incendiu;
- alimentarea și rețeaua de distribuție a energiei electrice (2x20 kV din ST Leu, 4 posturi de transformare);
- instalația de producere și stocare a energiei electrice fotovoltaice (cca 200 kW tip hibrid, cca 4 ha în Cvatralul 4).

Tabelul 5.3 – Defalcarea pe obiecte a investiției de bază (Etapă de înființare)

Obiect de investiții (Etapă de înființare)	C+I (lei, fără TVA)
1. Amenajare acces din DN6	2.215.166,14
2. Împrejmuire teren – gard perimetral	1.105.479,34
3. Circulație interioară cvartalele 1–4 și racord DN6 (trotuare, piste, parcuri, spații verzi)	23.003.085,90
4. Amenajări peisagere (cap. 1.2)	338.489,27
5. Clădirea administrativă și servicii Corp C1	5.401.360,41
6. Rețele edilitare – apă, canal, energie electrică	784.553,22
7. Gospodărie de apă și incendiu	857.332,49
8. Alimentare și rețea distribuție energie electrică	658.250,00
9. Instalație producție energie electrică fotovoltaică cca 200 kW tip hibrid și stocare	2.855.448,93
Total construcții și instalații (subcap. 4.1)	36.880.676,43

Etapă I de dezvoltare (2029–2031) – completarea funcțiunilor de servicii: clădirile de birouri Corp C2 și Corp C3 și funcțiunile adiacente cerințelor rezidenților; amenajarea aleilor pietonale și a pistelor de biciclete aferente drumurilor realizate în etapa de înființare.

Etapă II de dezvoltare (2033–2035) – infrastructura feroviară: realizarea căii ferate industriale racordate la magistrala CF 900 și a platformelor de încărcare/descărcare, cu integrarea în fluxurile logistice ale parcului. Infrastructura feroviară reprezintă o direcție strategică de dezvoltare ulterioară, identificată la nivel conceptual; aceasta nu face obiectul Devizului General aferent prezentului Studiu de Fezabilitate (care vizează Etapa de înființare) și va necesita documentații tehnico-economice și aprobări distincte, precum și colaborare interinstituțională cu administratorii infrastructurii feroviare.

d) Probe tehnologice și teste

Recepția și punerea în funcțiune se realizează cu efectuarea probelor specifice fiecărei categorii de instalații (probe de presiune și etanșeitate la apă/canalizare, probe la instalațiile electrice și fotovoltaice, verificarea instalațiilor de stingere a incendiului și a sistemelor de securitate). În Devizul General, Capitolul 6 are valoare zero, probele fiind cuprinse în lucrările de execuție și în punerea în funcțiune.

5.4. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Valorile sunt stabilite pe baza Devizului General aferent Etapei de înființare (Anexa 6). Etapele I și II se vor cuantifica prin devize proprii, la fazele ulterioare.

a) Indicatori maximali (valoarea totală a investiției – Etapa de înființare)

Tabelul 5.4 – Indicatori maximali (Devizul General – Etapa de înființare)

Indicator	Valoare fără TVA (lei)	TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
TOTAL GENERAL	58.750.409,72	12.119.617,17	70.879.082,92
din care construcții-montaj (C+M)	39.317.254,55	8.256.623,45	47.573.878,00

Tabelul 5.5 – Recapitulatia pe capitole a Devizului General (Etapa de înființare)

Capitol	Valoare fără TVA (lei)	TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
Cap. 1 – Obținerea și amenajarea terenului	338.489,27	71.082,75	409.572,02
Cap. 2 – Asigurarea utilităților (branșamente)	1.037.300,00	217.833,00	1.255.133,00
Cap. 3 – Proiectare și asistență tehnică	1.746.900,00	252.399,01	1.999.299,01
Cap. 4 – Investiția de bază	40.047.896,22	8.410.058,21	48.457.954,43
Cap. 5 – Alte cheltuieli	4.628.639,66	877.551,46	5.506.191,12
Cap. 6 – Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
Cap. 7 – Marja de buget și rezerva de implementare	10.951.184,58	2.299.748,76	13.250.933,34
TOTAL GENERAL	58.750.409,72	12.128.673,20	70.879.082,92
din care C+M	39.317.254,55	8.256.623,45	47.573.878,00

Valorile sunt exprimate în lei (RON), conform Devizului General. La cursul de referință de 1 euro = 5,24 lei (curs valabil la data de 10.06.2026), valoarea totală a investiției este de cca 11.211.910,25 euro fără TVA (13.526.542,54 euro cu TVA), din care construcții-montaj cca 7.503.293 euro fără TVA (9.078.984 euro cu TVA).

Conform Devizului General Centralizat, valoarea cumulată a Etapelor de înființare și I de dezvoltare este de 84.451.676,29 lei fără TVA (100.943.760,68 lei cu TVA), din care construcții-montaj 55.348.298,67 lei fără TVA (66.971.441,39 lei cu TVA); din aceasta, Etapa I de dezvoltare reprezintă 25.701.266,57 lei

fără TVA (30.064.677,76 lei cu TVA). Etapa II de dezvoltare se va cuantifica prin deviz propriu, la faze ulterioare.

b) Indicatori minimali (capacități fizice și indicatori urbanistici propuși – Etapa de înființare)

- suprafața parcului industrial: 180,59 ha (1.805.900 m²);
- acces din DN6: 1 racord giratoriu;
- împrejmuire perimetrală: 7.580 m;
- clădirea administrativă și de servicii Corp C1 (P+1): Sc 260 m², Scd 520 m², Su 349,28 m², H max +8,12 m;
- clădirile de birouri Corp C2 și Corp C3 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m² fiecare, H max +8,20 m;
- indicatori urbanistici propuși: sumă Sc clădiri = 885 m², POT propus = 0,049%, CUT propus = 0,00098 (POT max 80%, CUT max 2,4, H max 22 m);
- alimentare cu apă: 4 puțuri forate (cca 120 m), 4 rezervoare de 150 mc, gospodărie de apă și incendiu;
- canalizare menajeră cu unitate de pre-epurare (reactor biologic SBR/MBR);
- canalizare pluvială cu separator de hidrocarburi (40 l/s) și bazin de retenție (40 mc), evacuare în pârâul Brâncoveanca;
- alimentare cu energie electrică: 2 linii 20 kV din ST Leu și 4 posturi de transformare;
- instalație fotovoltaică de cca 200 kW tip hibrid, cu stocare, pe cca 4 ha.

Canitățile fizice aferente rețelei de circulații interioare (drumuri, trotuare, piste de biciclete și girații), conform proiectului de drumuri, sunt prezentate în tabelele următoare:

Tabelul 5.6 – Drumuri interioare (lungimi și lățimi)

Nr. crt.	Denumire	Parte carosabilă		Trotuar		Pistă de biciclete	
		Lungime (m)	Lățime (m)	Lungime (m)	Lățime (m)	Lungime (m)	Lățime (m)
1	AXA 1	1.615,79	7,00 + supralărgiri	1.615,79	2,00	1.615,79	1,80
2	AXA 2	943,67	7,00 + supralărgiri	943,67	2,00	943,67	1,80
3	AXA 3	1.042,40	7,00 + supralărgiri	2.084,80	2,00	2.084,80	1,80
4	AXA 4	370,00	7,00 + supralărgiri	740,00	2,00	740,00	1,80
5	AXA 5	1.382,67	7,00 + supralărgiri	1.382,67	2,00	1.382,67	1,80
6	AXA 6	937,45	7,00 + supralărgiri	937,45	2,00	937,45	1,80
7	AXA 7	420,69	7,00 + supralărgiri	841,38	2,00	841,38	1,80
8	AXA 8	551,97	7,00 + supralărgiri	1.103,94	2,00	1.103,94	1,80
9	AXA 9	27,34	variabil	-	-	-	-
10	AXA 10	100,36	variabil	-	-	-	-
Total		7.392,34	-	9.649,70	-	9.649,70	-

Tabelul 5.7 – Girații interioare

Nr. crt.	Denumire	Rază (m)	Lățime (m)
1	Girația 1	20,00	9,00
2	Girația 2	20,00	9,00

3	Girația 3	20,00	9,00
4	Girația 4	20,00	9,00

Sinteza capacităților fizice pe obiectele de investiție din Etapa de înființare (subcap. 4.1 – Construcții și instalații) este prezentată centralizat în Tabelul 5.8.

Tabelul 5.8 – Sinteza capacităților fizice pe obiecte de investiție

4.1	Construcții și instalații	Capacități fizice	
		Sc	Scd
4.1.1	3 REALIZAREA CIRCULAȚIEI INTERIOARE PENTRU CVARTALELE 1,2,3 ȘI 4 ȘI RACORD LA DN6, INCLUZÂND TROTUARELE ȘI PISTELE DE BICICLETE, PARCĂRI ȘI SPAȚII VERZI		
	CIRCULAȚIE INTERIOARĂ PENTRU CVARTALELE 1,2,3 (Drum auto)	382.087,20 m ²	N/A
	Trotuare	18.829,98 m ²	N/A
	Piste de biciclete	18.903,68 m ²	N/A
	Parcări	1.733,71 m ² *	N/A
	Spații verzi	380.386,80 m ²	N/A
4.1.2	5 CLĂDIRIA ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII CORP C1	260,00 m ²	520,00 m ²
4.1.3	9 INSTALAȚIE PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ APROX. 200 kV TIP HIBRID ȘI STOCARE. (PARC FOTOVOLTAIC).	40.000,00 m ² (4 ha) **	N/A
4.1.4	2 IMPREJMUIRE TEREN – GARD PERIMETRAL	7.580 ml	N/A
4.1.5	1 AMENAJARE ACCES DIN DN6	cca 7.224,30 m ² (parte carosabilă + girație)	N/A
4.1.6	6 REȚELE EDILITARE-APA,CANAL,ENERGIE ELECTRICA	apă potabilă cca 650 m; canalizare menajeră cca 830 m; canalizare pluvială cca 2.150 m; stație de epurare și cămin debit și prelevare probe apă: 875,00 m ²	N/A
4.1.7	7 GOSPODARIE DE APĂ ȘI INCENDIU	rezervor 150 m ³ (6,80 × 4,80 m), container, puț forat și grup de pompare; suprafață: 701,33 m ²	N/A
4.1.8	8 ALIMENTARE ȘI REȚEA DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ		N/A
	Rețea distribuție energie electrică	cca 5.500 ml (cablu subteran LES 20 kV); 4 posturi de transformare	N/A

* Parcările ocupă o suprafață de aproximativ 1.733,71 m², inclusiv acces parcare, benzi și loc de întoarcere, din care 44 de locuri (5,00 × 2,50 m): 7 – Corp C1; 37 – Corpuri C2+C3.

*** Suprafața de cca. 4 ha a fost luată în considerare ca rezervă preliminară de amplasament pentru sistemul fotovoltaic hibrid cu stocare, urmând ca suprafața efectiv ocupată să fie stabilită și detaliată în fazele următoare de proiectare.*

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

Valoarea totală a investiției (Etapa de înființare): 58.707.285,88 lei fără TVA / 70.826.903,05 lei cu TVA, din care C+M 39.317.254,55 lei fără TVA / 47.573.878,00 lei cu TVA. Indicatorii de rezultat/operare (suprafață echipată pusă la dispoziția rezidenților, grad de ocupare, locuri de muncă, venituri din exploatare) se fundamentează în analiza economico-financiară și în Planul de dezvoltare al parcului.

d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții

Durata estimată de execuție a Etapei de înființare: 24 luni (2026–2028), din care durata de execuție a lucrărilor de construcții-montaj este de 13 luni; graficul general orientativ (inclusiv proiectare, avizare, licitație și recepție) este de cca 28 luni.

e) Indicatori maximali (valoarea totală a investiției – Etapa I de dezvoltare)

Valorile sunt stabilite pe baza Devizului General aferent Etapei I de dezvoltare (Anexa 6) și verificate prin Devizul General Centralizat (Etapa de înființare + Etapa I de dezvoltare).

Tabelul 5.9 – Indicatori maximali (Devizul General – Etapa I de dezvoltare)

Indicator	Valoare fără TVA (lei)	TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
TOTAL GENERAL	36.206.799,26	6.147.871,49	42.354.670,75
din care construcții-montaj (C+M)	24.203.674,16	5.082.771,57	29.286.445,73
Capitol	Valoare fără TVA (lei)	TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
Cap. 1 – Obținerea și amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
Cap. 2 – Asigurarea utilităților	0,00	0,00	0,00
Cap. 3 – Proiectare și asistență tehnică	947.697,00	199.016,37	1.146.713,37
Cap. 4 – Investiția de bază	25.390.402,90	5.331.984,61	30.722.387,51

Cap. 5 – Alte cheltuieli	3.045.820,84	581.170,51	3.626.991,35
Cap. 6 – Probe tehnologice și teste	120.000,00	25.200,00	145.200,00
Cap. 7 – Marja de buget și rezerva de implementare	6.702.878,52	10.500,00	6.713.378,52
TOTAL GENERAL	36.206.799,26	6.147.871,49	42.354.670,75
din care C+M	24.203.674,16	5.082.771,57	29.286.445,73

f) Indicatori minimali (capacități fizice – Etapa I de dezvoltare)

- amenajare alei pietonale (trotuare) adiacente drumurilor realizate în Etapa de înființare: cca 18.829,98 m²;
- amenajare piste de biciclete adiacente drumurilor realizate în Etapa de înființare: cca 18.903,68 m²;
- clădirea de birouri și servicii Corp C2 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m², H max +8,20 m;
- clădirea de birouri și servicii Corp C3 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m², H max +8,20 m;
- dotări, utilaje și echipamente aferente Corpurilor C2 și C3, conform cap. 4 al Devizului General – Etapa I de dezvoltare.

g) Indicatori financiari și durata estimată de execuție (Etapa I de dezvoltare)

Valoarea totală a investiției aferentă Etapei I de dezvoltare: 36.206.799,26 lei fără TVA / 42.354.670,75 lei cu TVA, din care construcții-montaj 24.203.674,16 lei fără TVA / 29.286.445,73 lei cu TVA. Cumulat cu Etapa de înființare, valoarea investiției este de 94.914.085,14 lei fără TVA / 113.181.573,80 lei cu TVA, din care C+M 63.520.928,71 lei fără TVA / 76.860.323,73 lei cu TVA, conform Devizului General Centralizat.

Durata estimată: Etapa I de dezvoltare se realizează în perioada 2029–2031, ulterior Etapei de înființare, corelat cu gradul de ocupare a parcului (graficul orientativ este prezentat la cap. 7.2).

Indicatorii de rezultat/operare aferenți Etapei I (suprafață suplimentară de servicii pusă la dispoziția rezidenților, grad de ocupare, locuri de muncă, venituri din exploatare) se fundamentează în analiza economico-financiară și în Planul de dezvoltare al parcului.

5.5. CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE (CERINȚE FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI)

Documentația s-a întocmit pe baza H.G. nr. 907/2016 și a reglementărilor în vigoare, asigurând conformarea cu cele șase cerințe fundamentale prevăzute de Legea nr. 10/1995:

- A – Rezistență mecanică și stabilitate: structuri în cadre de beton armat și zidărie confinată, fundații conform NP 112-2014, proiectare antiseismică P 100-1/2013, acțiunile zăpezii (CR 1-1-3/2012) și vântului (CR 1-1-4/2012).
- B – Securitate la incendiu: rețea de hidranți exteriori, gospodărie de apă și incendiu, instalații de semnalizare și iluminat de siguranță (P 118, I 7-2011).
- C – Igienă, sănătate și mediu: apă, canalizare și epurare, ventilare, gestionarea deșeurilor, conformarea cu actul de reglementare de mediu.
- D – Siguranță și accesibilitate în exploatare: dotări pentru persoanele cu dizabilități (Legea nr. 448/2006), iluminat de securitate, semnalizare.
- E – Protecția împotriva zgomotului: bariere verzi, amplasare la peste 1 km de așezări umane.
- F – Economie de energie și izolare termică: pompe de căldură, parc fotovoltaic, soluții de izolare termică (studii SRE/nZEB).

Se respectă, de asemenea, Legea nr. 50/1991, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 319/2006, Legea nr. 307/2006, O.U.G. nr. 195/2005, NP 24-2022 și celelalte reglementări tehnice aplicabile.

5.6. NOMINALIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE

Finanțarea se asigură din fonduri externe nerambursabile și de la bugetul Județului Dolj (contribuție proprie), precum și din alte surse legal constituite. Investiția se încadrează în oportunitățile de finanțare 2021–2027, în special prin Programul Tranziție Justă – apelul „Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului”, componenta „Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale”, Prioritatea 3 Dolj.

6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

6.1. CERTIFICATUL DE URBANISM

Certificat de Urbanism nr. 23/18.12.2025 (Consiliul Județean Dolj). Regim juridic: teren în intravilanul comunei Coșoveni, domeniul public al Județului Dolj (H.C.L. nr. 13/30.01.2025; H.G. nr. 828/08.09.2023). Regim economic: folosință actuală – arabil. Regim tehnic: suprafață 1.805.931,00 mp; zonă de protecție a căii ferate, a DN6 și a UM 01803L Carcea; POT max 80%, CUT max 2,4, H max 22 m.

6.2. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

Extrase de carte funciară pentru imobilele cu nr. cadastrale 35421, 35422, 35423, 30866, 30867, 31067, 31068 și 31070, anexate documentației.

6.3. ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Se obține de la autoritatea competentă pentru protecția mediului, conform procedurii de evaluare a impactului asupra mediului. Măsurile de diminuare (bariere verzi, epurare, separatoare de hidrocarburi, gestionarea deșeurilor, surse regenerabile) se integrează în documentație. Documentația cuprinde analiza DNSH (Anexa 5).

6.4. AVIZE CONFORME PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Avizele privind asigurarea utilităților (energie electrică; gospodărirea apelor – Administrația Națională „Apele Române”, pentru foraje și pentru evacuarea în emisar) se obțin conform Certificatului de Urbanism și condiționează soluțiile tehnice.

6.5. STUDIU TOPOGRAFIC VIZAT DE O.C.P.I.

Ridicare topografică vizată de O.C.P.I. Dolj la 29.02.2024 (suprafață măsurată 1.805.931 mp).

6.6. AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE

După caz: avizul Direcției Județene pentru Cultură Dolj (supraveghere arheologică), avizele administratorilor de drum (DN6) și de cale ferată, avizele de gospodărire a apelor, securitate la incendiu, sănătatea populației și altele care pot condiționa soluțiile tehnice.

7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. INFORMAȚII DESPRE ENTITATEA RESPONSABILĂ CU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Entitatea responsabilă este Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Dolj, în calitate de beneficiar. Aceasta asigură coordonarea generală, procedurile de achiziție publică, contractarea serviciilor de proiectare, consultanță, asistență tehnică și execuție, precum și monitorizarea implementării (coordonarea proiectării, avizării, autorizării și execuției; managementul tehnic, economic și administrativ; recepția pe etape și finală; punerea în funcțiune). După finalizarea etapelor, U.A.T. Județul Dolj asigură operarea și administrarea investiției, direct sau prin operator specializat, inclusiv relația cu rezidenții (contracte de suprafață/utilizare).

7.2. STRATEGIA DE IMPLEMENTARE (DURATĂ, GRAFIC, EȘALONARE PE ANI, RESURSE)

Implementarea este structurată în trei etape, în corelare cu funcționarea progresivă a parcului și cu sursele de finanțare. Durata totală estimată: 2026–2035.

Tabelul 7.1 – Etapele de implementare a investiției

Etapă	Perioadă	Durată	Rol funcțional
Etapă de înființare	2026–2028	cca 2 ani	Infrastructura de bază pentru funcționarea minimă a parcului
Etapă I de dezvoltare	2029–2031	cca 2 ani	Funcțiuni de servicii (C2, C3) și infrastructură complementară (alei, piste velo)

Etapa II de dezvoltare	2033-2035	cca 3 ani	Infrastructura feroviară pentru transportul de mărfuri
------------------------	-----------	-----------	--

Eșalonarea investiției pe ani, cu valorile aferente (Etapa de înființare – conform Devizului General):

Tabelul 7.2 – Eșalonarea investiției pe ani

Perioadă	Etapă	Activități dominante	Valoare (lei, cu TVA)
2026-2028	Etapa de înființare	Acces DN6, împrejmuire, circulații cvartale 1-4, rețele edilitare, Corp C1, gospodărie apă și incendiu, alimentare electrică, parc fotovoltaic, parcuri și spații verzi	70.826.903,05
2029-2031	Etapa I de dezvoltare	Corpurile C2 și C3, funcțiuni adiacente, alei pietonale și piste de biciclete	Deviz propriu (etapă ulterioară)
2033-2035	Etapa II de dezvoltare	Cale ferată și infrastructură aferentă transportului de mărfuri	Deviz propriu (etapă ulterioară)

Durata de execuție a Etapei de înființare este de 25 luni (din care lucrările C+M 13 luni), iar graficul general orientativ cca 28 luni. Resursele necesare cuprind resurse umane (manager de proiect, personal tehnic, proiectanți și verificatori, consultanți, diriginți de șantier, echipe de execuție), materiale (materiale de construcție, echipamente pentru rețele și instalații, instalația fotovoltaică, sisteme de securitate) și financiare (fonduri nerambursabile, buget județean, alte surse).

7.3. STRATEGIA DE EXPLOATARE/OPERARE ȘI ÎNTREȚINERE

Exploatarea obiectivului de investiții se realizează după recepția lucrărilor și punerea în funcțiune a infrastructurii. Operarea parcului industrial are caracter etapizat, în corelare cu gradul de ocupare, cu cererea rezidenților și cu dezvoltarea ulterioară a infrastructurii. Faza de operare vizează administrarea infrastructurii, furnizarea serviciilor către rezidenți, monitorizarea performanței, promovarea investițională și actualizarea continuă a modelului de dezvoltare, asigurând continuitatea dintre etapa de realizare a investiției și exploatarea pe termen lung.

Faza inițială de demarare și implementare. Responsabilitatea revine Unității de Implementare a Proiectului (UIP), constituită de beneficiar din personal cu competențe în managementul investițiilor, achiziții, monitorizare tehnică, management financiar și raportare; reprezentanți ai viitorului administrator al parcului sunt implicați în definirea procedurilor operaționale, a modelului de administrare și a serviciilor către rezidenți. Principalele proceduri vizează: managementul și monitorizarea proiectului; gestionarea achizițiilor și a contractelor; managementul riscurilor; monitorizarea execuției lucrărilor; recepția și punerea în funcțiune; pregătirea cadrului operațional și administrativ; elaborarea regulamentelor și procedurilor de funcționare.

Faza de operare a parcului industrial. Responsabilitatea este preluată de Administratorul Parcului Industrial, care asigură funcționarea infrastructurii, furnizarea serviciilor integrate către rezidenți, monitorizarea performanței și dezvoltarea continuă. Competențele necesare (administrarea infrastructurilor industriale, managementul utilităților, relația cu investitorii și rezidenții, marketing investițional, monitorizarea performanței, managementul riscurilor și digitalizare) sunt asigurate de structura de administrare a parcului, completată cu servicii specializate externalizate. Structura de administrare cuprinde:

Structură responsabilă		Responsabilități principale
Director General		Coordonare strategică și management general al parcului
Compartiment Comercial, Contracte Economice, Marketing și Achiziții		Atragerea investitorilor, administrarea contractelor, promovare, relația cu rezidenții și servicii aftercare
Compartiment Tehnic, Investiții și Utilități		Administrarea infrastructurii, operarea utilităților, mentenanță și monitorizare tehnică
Compartiment Financiar-Contabilitate și CFP		Management financiar, control bugetar și monitorizarea indicatorilor economici
Prestatori specializați		Securitate, curățenie, spații verzi, deszăpezire și servicii tehnice externalizate
Parteneri instituționali și organizații CDI		Sprijin pentru inovare, transfer tehnologic și colaborare cu mediul academic

Procedurile operaționale în faza de operare vizează: administrarea infrastructurii și a utilităților; gestionarea relației cu rezidenții și investitorii; selecția și contractarea rezidenților; mentenanța infrastructurii și a echipamentelor; monitorizarea consumurilor și a performanței; securitatea și controlul accesului; managementul performanței și al riscurilor; monitorizarea indicatorilor ESG și de sustenabilitate; îmbunătățirea continuă a serviciilor. Exploatarea cuprinde următoarele categorii principale de infrastructură:

Componentă	Elemente avute în vedere
Acces și circulații interioare	Acces din DN6, drumuri interioare, parcuri, alei pietonale, piste pentru biciclete, marcaje și semnalizare
Infrastructură tehnico-edilitară	Rețele de apă, canalizare, canalizare pluvială, gospodărie de apă, stație de epurare, instalații de prevenire și stingere a incendiilor
Infrastructură electrică și energetică	Rețele electrice, iluminat exterior, instalație fotovoltaică, sistem de stocare, stații de încărcare pentru vehicule electrice
Infrastructură de securitate	Împrejmuire, porți de acces, bariere, control acces, supraveghere video pentru spațiile comune
Clădiri și spații comune	Clădire administrativă și de servicii, spații tehnice și administrative, spații de conferință și servicii suport
Spații verzi	Zone verzi, perdele de protecție, amenajări peisagere și lucrări de întreținere sezonieră

Întreținerea infrastructurii se organizează pe baza unui program de mentenanță preventivă (verificări periodice ale drumurilor, marcajelor, iluminatului, rețelelor tehnico-edilitare, stației de epurare, gospodăriei de apă, instalațiilor electrice și fotovoltaice, sistemelor de stocare și de control acces, supravegherii video) și de mentenanță corectivă (intervenții la defecțiuni/avarii, cu evidența lucrărilor realizate). Serviciile care necesită personal specializat, dotări sau autorizări se contractează de la prestatori externi: pază și control acces, salubritate și gestionarea deșeurilor, deszăpezire, întreținerea

spațiilor verzi, mentenanța rețelilor și instalațiilor, sisteme IT/CCTV/control acces, curățenie și DDD, servicii SSM/PSI și consultanță de specialitate.

În exploatare se urmăresc indicatori operaționali și financiari: gradul de ocupare a parcului, suprafața atribuită rezidenților, numărul de rezidenți, investițiile atrase, locurile de muncă create, consumurile de apă și energie, producția de energie din surse regenerabile, numărul intervențiilor de mentenanță și timpul de răspuns la incidente, costurile de operare și întreținere, solicitările rezidenților, precum și indicatorii privind deșeurile și consumul de resurse.

Sustenabilitatea exploatarei este asigurată prin corelarea costurilor de operare și întreținere cu veniturile generate din utilizarea infrastructurii, din contractele cu rezidenții (superficie) și din serviciile comune. Etapizarea dezvoltării permite ajustarea cheltuielilor operaționale la ritmul de ocupare și limitează riscul angajării unor costuri fixe ridicate înainte de utilizarea efectivă a infrastructurii.

7.4. RECOMANDĂRI PRIVIND ASIGURAREA CAPACITĂȚII MANAGERIALE ȘI INSTITUȚIONALE

Pentru implementarea și exploatarea obiectivului se asigură capacitatea managerială și instituțională pe două niveluri complementare: grupul de implementare a proiectului constituit la nivelul U.A.T. Județul Dolj și structura administrativă a parcului industrial.

Grupul de implementare constituit la nivelul U.A.T. Județul Dolj coordonează investiția publică pe perioada de implementare: managementul proiectului, urmărirea graficului, coordonarea procedurilor de achiziție, relația cu proiectantul, constructorul, diriginții de șantier, verificatorii de proiecte, furnizorii de echipamente, autoritățile avizatoare și finanțatorul, precum și respectarea bugetului și a termenelor, raportarea și gestionarea riscurilor aferente etapei de execuție.

Structura administrativă a parcului industrial are rol complementar, orientat către pregătirea operării: organizarea administrativă, pregătirea procedurilor interne, relația cu potențialii rezidenți, contractarea serviciilor necesare funcționării, monitorizarea infrastructurii și urmărirea indicatorilor operaționali după punerea în funcțiune. În perioada de implementare, cele două structuri colaborează pentru corelarea execuției lucrărilor cu cerințele de operare ulterioară. Responsabilitățile principale se delimitează astfel:

Structură	Rol principal	Atribuții
Echipa de implementare a U.A.T. Județul Dolj	Implementarea investiției publice	Management de proiect, achiziții, contracte, raportare, urmărirea execuției
Structura administrativă a parcului industrial	Pregătirea și asigurarea etapei operaționale	Administrarea parcului, relația cu rezidenții, regulamente, proceduri, monitorizarea infrastructurii, contractarea serviciilor operaționale, urmărirea indicatorilor
Prestatori externi	Servicii specializate	Pază, salubritate, deszăpezire, mentenanță utilități, sisteme tehnice, SSM/PSI, audituri și alte servicii specializate

Pentru funcționarea corespunzătoare a parcului se recomandă elaborarea și aplicarea următoarelor documente și proceduri: regulamentul de funcționare al parcului industrial; procedura de selecție a rezidenților; contractul-cadru de administrare și prestări servicii; procedurile privind accesul, circulația și utilizarea infrastructurii comune, furnizarea utilităților și repartizarea costurilor, mentenanța preventivă și corectivă, securitatea, controlul accesului și supravegherea video, salubritatea, spațiile verzi și gestionarea deșeurilor, sesizările rezidenților, raportarea indicatorilor operaționali și financiari, precum și registrul riscurilor și procedura de intervenție în caz de incident.

Prin constituirea grupului de implementare la nivelul U.A.T. Județul Dolj și prin operaționalizarea structurii administrative a parcului se asigură separarea atribuțiilor aferente etapei de implementare de cele aferente etapei de exploatare. După recepția investiției, rolul principal se transferă structurii administrative a parcului, care coordonează exploatarea infrastructurii, relația cu rezidenții și serviciile de funcționare, grupul de implementare rămânând relevant pentru închiderea proiectului, raportările finale și monitorizarea obligațiilor post-implementare.

8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Documentația tehnico-economică pentru obiectivul „Parc Industrial nr. 3”, județul Dolj, s-a elaborat cu respectarea H.G. nr. 907/2016 și a cerințelor de urbanism, protecția mediului, siguranță în exploatare și eficiență economică. Au fost analizate comparativ două scenarii tehnico-economice, diferențiate prin modul de realizare a investiției (dezvoltare etapizată față de dezvoltare integrală într-o singură etapă), prin nivelul investiției inițiale și prin flexibilitatea în raport cu ritmul de ocupare.

Varianta 1 a fost selectată ca soluție optimă, asigurând cel mai bun raport între costuri, funcționalitate, durabilitate și capacitate de implementare. Aceasta propune structuri în cadre de beton armat cu pereți de zidărie, rețele edilitare dimensionate rațional, surse regenerabile (parc fotovoltaic de cca 200 kW tip hibrid cu stocare și pompe de căldură), structură rutieră suplă și o dezvoltare etapizată (înfiițare, etapa I, etapa II).

Valoarea investiției aferente Etapei de înfiițare, conform Devizului General, este de 58.707.285,88 lei fără TVA (70.826.903,05 lei cu TVA), din care C+M 39.317.254,55 lei fără TVA (47.573.878,00 lei cu TVA), cu o durată de execuție a etapei de 25 luni. Etapele I și II se vor cuantifica prin devize proprii.

Varianta 2, deși fezabilă tehnic, nu se recomandă, întrucât presupune realizarea integrală a investiției într-o singură etapă, cu o investiție inițială mai ridicată, un risc de supradimensionare a capacităților și o flexibilitate redusă în raport cu ritmul de ocupare. Se recomandă adoptarea Variantei 1 și continuarea demersurilor pentru implementarea etapizată a investiției.

În concluzie, realizarea Parcului Industrial nr. 3 contribuie la diversificarea economiei județului Dolj și sprijină obiectivele Programului Tranziție Justă, prin crearea premiselor de atragere a investițiilor productive și de susținere a ocupării și a dezvoltării competențelor la nivel local. Prin caracterul său modular și etapizat, investiția oferă o infrastructură flexibilă, rezilientă și sustenabilă pe termen lung,

adaptabilă evoluției cererii și capabilă să răspundă obiectivelor de dezvoltare economică durabilă a județului.

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

arh. Hamza Augustin-Răzvan



**Principalii indicatori tehnico-economici actualizati aferenți obiectivului de investiții
"Parc Industrial nr. 3."**

Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

ETAPA DE ÎNFIINȚARE

a) Indicatori maximali

Indicator	Valoare fără TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
TOTAL GENERAL	58.750.409,74	70.879.082,92
din care construcții- montaj (C+M)	39.317.254,55	47.573.878,00

b) Indicatori minimali (capacități fizice și indicatori urbanistici propuși)

- suprafața parcului industrial: 180,59 ha (1.805.900 m²);
- acces din DN6: 1 racord giratoriu;
- împrejmuire perimetrală: 7.580 m;
- clădirea administrativă și de servicii Corp C1 (P+1): Sc 260 m², Scd 520 m², Su 349,28 m², H max +8,12 m;
- clădirile de birouri Corp C2 și Corp C3 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m² fiecare, H max +8,20 m;
- indicatori urbanistici propuși: Sc clădiri = 885 m², POT propus = 0,049%, CUT propus = 0,00098 (POT max 80%, CUT max 2,4, H max 22 m);
- circulație interioară(drum auto) S=382.087,2 m², L= 7.392,34 m ;
- alimentare cu apă: 4 puțuri forate (cca 120 m), 4 rezervoare de 150 mc, gospodărie de apă și incendiu;
- canalizare menajeră cu unitate de pre-epurare (reactor biologic SBR/MBR);
- canalizare pluvială cu separator de hidrocarburi (40 l/s) și bazin de retenție (40 mc), evacuare în pârâul Brâncoveanca;
- alimentare cu energie electrică: 2 linii 20 kV din ST Leu și 4 posturi de transformare;
- instalație fotovoltaică de cca 200 kW tip hibrid, cu stocare, pe cca 4 ha.

** Parcările ocupă o suprafață de aproximativ 1.733,71 m², inclusiv acces parcare, benzi și loc de întoarcere, din care 44 de locuri (5,00 × 2,50 m): 7 – Corp C1; 37 – Corpuri C2+C3.*

*** Suprafața de cca. 4 ha a fost luată în considerare ca rezervă preliminară de amplasament pentru sistemul fotovoltaic hibrid cu stocare, urmând ca suprafața efectiv ocupată să fie stabilită și detaliată în fazele următoare de proiectare.*

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

Valoarea totală a investiției (Etapa de înființare): **58.750.409,74** lei fără TVA / **70.879.082,92** lei cu TVA, din care C+M 39.317.254,55 lei fără TVA / 47.573.878,00 lei cu TVA.

d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții

Durata estimată de execuție a Etapei de înființare: 24 luni (2026–2028), din care durata de execuție a lucrărilor de construcții-montaj este de 13 luni; graficul general orientativ (inclusiv proiectare, avizare, licitație și recepție) este de cca 28 luni.

ETAPA I DE DEZVOLTARE

a) Indicatori maximali

Indicator	Valoare fără TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
TOTAL GENERAL	25.701.266,57	30.064.677,76
din care construcții-montaj (C+M)	16.031.044,12	19.397.563,39

b) Indicatori minimali (capacități fizice)

- amenajare alei pietonale (trotuare) adiacente drumurilor realizate în Etapa de înființare: cca 18.829,98 m²;
- amenajare piste de biciclete adiacente drumurilor realizate în Etapa de înființare: cca 18.903,68 m²;
- clădirea de birouri și servicii Corp C2 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m², H max +8,20 m;
- clădirea de birouri și servicii Corp C3 (P+1): Sc parter 312,55 m², Scd 631,59 m², H max +8,20 m;
- dotări, utilaje și echipamente aferente Corpurilor C2 și C3, conform cap. 4 al Devizului General – Etapa I de dezvoltare.

c) Indicatori financiari

Valoarea totală a investiției aferentă Etapei I de dezvoltare: 25.701.266,57 lei fără TVA (30.064.677,76 lei cu TVA), din care construcții-montaj 16.031.044,12 lei fără TVA (19.397.563,39 lei cu TVA) .

d) Durata estimată: Etapa I de dezvoltare se realizează în perioada 2029–2031, ulterior Etapei de înființare, corelat cu gradul de ocupare a parcului industrial.