

HOTĂRÂREA NR. 31

din 27.02.2019

privind aprobarea documentației tehnico – economice Studiu de Fezabilitate și a indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții: “Reamenajare piață, strada Ceferiștilor, nr.4, municipiul Pașcani, județul Iași”

Consiliul Local al municipiului Pașcani, județul Iași;

Având în vedere prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Secțiunea a-3-a, Prevederi referitoare la investiții publice locale, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii 213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

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

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit. b) și ale alin. (4) lit. d) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere propunerea Primarului municipiului Pașcani, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre și expunerea de motive înregistrată cu nr. 2836/21.02.2019;

Având în vedere raportul comun de specialitate întocmit de Compartimentul Tehnic și Investiții, Compartimentul Juridic și Contencios, Direcția Economică și Serviciul Urbanism și Amenajări teritoriale, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, înregistrat cu nr. 2837/21.02.2019;

Având în vedere avizul favorabil al Consiliului Tehnico-Economic nr. 1/20.02.2019, înregistrat cu nr.2833/CTE/21.02.2019;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale următoarelor comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Pașcani:

- Avizul Comisiei de prognoze economico-sociale, buget , finanțe , industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe, înregistrat sub nr.191/25.02.2019;

- Avizul Comisiei juridice , ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr.218/26.02.2019;

- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu, înregistrat sub nr.201/25.02.2019;

În temeiul art. 45 alin.(1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Studiul de fezabilitate pentru obiectivul de investiții: **“Reamenajare piață, strada Ceferiștilor, nr. 4, municipiul Pașcani, județul Iași”**, prezentat în documentația din Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **“Reamenajare piață, strada Ceferiștilor, nr.4, municipiul Pașcani, județul Iași”**, după cum urmează:

- Valoarea totală = 9.626.608,00 lei, TVA inclus, din care:
- C + M = 6.961.881,00 lei, TVA inclus.

Art. 3. Orice modificări ce conduc la creșterea valorii maxime a cheltuielilor corespunzătoare indicatorilor tehnico – economici aprobați, vor fi prezentate în plenum Consiliului local, în vederea actualizării acestora.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează: Primarul municipiului Pașcani, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Direcția Economică, Compartimentul Tehnic și Investiții, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani.

Art. 5. Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre către:

- Instituția Prefectului județul Iași;
- Primarul Municipiului Pașcani;
- Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale;
- Compartimentul Patrimoniu și Contracte;
- Compartimentul Juridic și Contencios;
- Compartimentul Tehnic și Investiții;

- Compartimentul Programe Europene și Atragere Fonduri Structurale;
- Mass-media.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
HALDAN VASILE



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI
Cons. Jr. IRINA JITARU

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Irina Jitaru', written in a stylized, cursive manner.

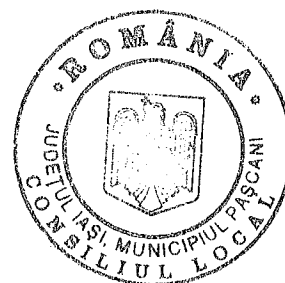
SC **CORAVIS GRUP**

SRL

CUI: 26511025

STUDIU DE FEZABILITATE

„REAMENAJARE PIATA STRADA CEFERISTILOR NR.4 IN MUNICIPIUL PASCANI JUD.IASI”



**Amplasament: Mun.Pascani
Str.Ceferistilor nr.4
Beneficiar: Municipiul Pascani
prin Primaria Mun.Pascani**

2018

Vol. I – STUDIU DE FEZABILITATE

(PIESE SCRISE + DESENATE)

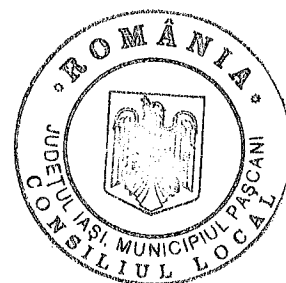
Beneficiar:

Municipiul Pascani prin Primaria Mun.Pascani

Faza: **(S.F.)**

Sef proiect:

Ing.Corduneanu Nicusor



RESPONSABILITATI:

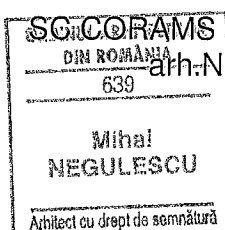
-șef proiect

SC CORAMS GRUP SRL BOTOSANI
ing.Corduneanu Nicusor



-arhitectura

SC CORAMS GRUP SRL BOTOSANI
arh.Negulescu Mihai



-rezistenta

SC CORAMS GRUP SRL BOTOSANI

ing.Negru Vlad
ing.Corduneanu Nicusor



-instalatii

SC CORAMS GRUP SRL BOTOSANI

ing.Lucian Cristian Pascu
ing.Podoleanu Stetania
ing.Corduneanu Liviu



-studii teren

SC CORAMS GRUP SRL BOTOSANI

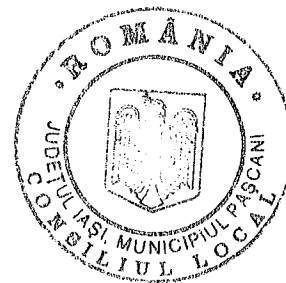
Ing.Raluca Scurtu
ing.Tarcan Liviu



BORDEROU PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
- 1.4. Beneficiarul investiției
- 1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate



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

- 2.1. Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză
- 2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare
- 2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor
- 2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții
- 2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții²⁾

2) În cazul în care anterior prezentului studiu a fost elaborat un studiu de fezabilitate, se vor prezenta minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice dintre cele selectate ca fezabile la faza studiu de fezabilitate.

Pentru fiecare scenariu/opțiune tehnico-economic(ă) se vor prezenta:

3.1. Particularități ale amplasamentului:

- a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);
- b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
- c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;
- d) surse de poluare existente în zonă;
- e) date climatice și particularități de relief;
- f) existența unor:
 - rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
 - posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;
 - terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

- (i) date privind zonarea seismică;
- (ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;
- (iii) date geologice generale;
- (iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;
- (v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;
- (vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

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

- caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;
- varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;
- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.



3.3. Costurile estimative ale investiției:

- costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;
- costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice.

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

- studiu topografic;
- studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului;
- studiu hidrologic, hidrogeologic;
- studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice;
- studiu de trafic și studiu de circulație;
- raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică;
- studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere;
- studiu privind valoarea resursei culturale;
- studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

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

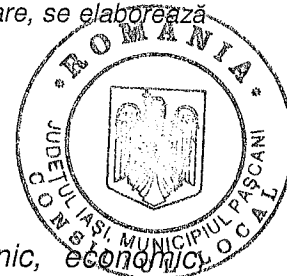
- 4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință
- 4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția
- 4.3. Situația utilităților și analiza de consum:
- necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz;
 - soluții pentru asigurarea utilităților necesare.
- 4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:
- a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;
 - b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;
 - c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;
 - d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.
- 4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții
- 4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară
- 4.7. Analiza economică ³⁾, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate
- 4.8. Analiza de senzitivitate ³⁾

3) Prin excepție de la prevederile pct. 4.7 și 4.8, în cazul obiectivelor de investiții a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnicoeconomică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, se elaborează analiza cost-eficacitate.

- 4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

5. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

- 5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor
- 5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)
- 5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:
- a) obținerea și amenajarea terenului;
 - b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;
 - c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși;
 - d) probe tehnologice și teste.
- 5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:
- a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;



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

c) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

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

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

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

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

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

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

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

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților

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

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

7. Implementarea investiției

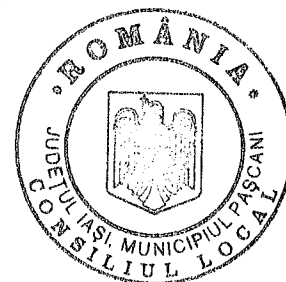
7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

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

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

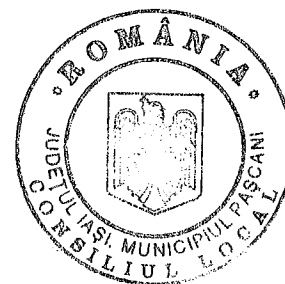
7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

8. Concluzii și recomandări



BORDEROU PIESE DESENATE

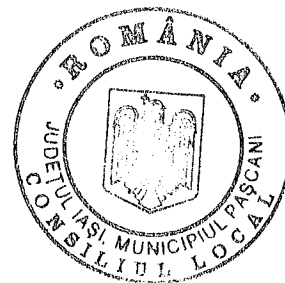
1. A00 – PLAN DE SITUAȚIE
2. A01 – PLAN PARTER CLADIRE C1 PROPUS
3. A02 – PLAN INVELITOARE CLADIRE C1 PROPUS
4. A03 – SECȚIUNE CLADIRE C1 PROPUS
5. A04 – FATADA PRINCIPALA CLADIRE C1 PROPUS
6. A05 – FATADA POSTERIOARA CLADIRE C1 PROPUS
7. A06 – FATADE LATERALE CLADIRE C1 PROPUS
8. A07 – PLAN PARTER EXISTENT CLADIRE C2 EXISTENTA
9. A08 – PLAN PARTER PROPUS CLADIRE C2 EXISTENTA
10. A09 – PLAN INVELITOARE EXISTENT CLADIRE C2 EXISTENTA
11. A10 – PLAN INVELITOARE PROPUS CLADIRE C2 EXISTENTA
12. A11 – SECȚIUNE EXISTENTA CLADIRE C2 EXISTENTA
13. A12 – SECȚIUNE PROPUSA CLADIRE C2 EXISTENTA
14. A13 – FATADA PRINCIPALA EXISTENTA CLADIRE C2 EXISTENTA
15. A14 – FATADA PRINCIPALA PROPUSA CLADIRE C2 EXISTENTA
16. A15 – FATADA LATERALA DREAPTA EXISTENTA CLADIRE C2 EXISTENTA
17. A16 – FATADA LATERAL DREAPTA PROPUSA CLADIRE C2 EXISTENTA
18. A17 – FATADA LATERAL STANGA CLADIRE C2 EXISTENTA
19. A18 – FATADA LATERAL DREAPTA CLADIRE C2 EXISTENTA
20. A19 – PLAN PARTER – PROPUS CLADIRI C3-C4 PROPUS
21. IE01 – PLAN PARTER – INSTALATII ELECTRICE
22. II01 – PLAN PARTER – INSTALATII INCALZIRE
23. IS00 – PLAN REȚELE SANITARE EXTERIOARE
24. IS01 – PLAN PARTER – INSTALATII SANITARE



(1). INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții;
**REAMENAJARE PIATA STR.CEFERISTILOR NR.4 IN MUNICIPIUL PASCANI
JUDETUL IASI**
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor
PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
NU ESTE CAZUL
- 1.4. Beneficiarul investiției;
MUNICIPIUL PASCANI JUDETUL IASI
- 1.5. - Elaboratorul proiectului-proiectantul general.
S.C. CORAMS GRUP S.R.L., BOTOSANI
Str. TUDOR VLADIMIRESCU 85 Botosani
J7/43/2010 CUI 26511025
Tel.:0746.589.400, e-mail: coramsgrup@yahoo.com

Prezenta documentație de avizare a lucrărilor de intervenții este elaborată potrivit prevederilor **Hotărârii Guvernului nr. 907/2016** privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice



(2) SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/ PROIECTULUI DE INVESTIȚII

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

În conformitate cu Hotărârea nr.907/2017 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor /proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, studiul de fezabilitate se elaborează pentru obiective de investiții a căror valoare totală estimată depășește echivalentul a 75 milioane de euro în cazul investițiilor pentru promovarea sistemelor de transport durabile și eliminarea blocajelor din cadrul infrastructurii rețelelor majore sau echivalentul a 50 de milioane de euro în cazul investițiilor promovate în alte domenii.

Pentru proiectul de față se identifică sursa de finanțare prin accesarea de fonduri guvernamentale, europene și locale, prin urmare nu a fost necesar întocmirea prezentului studiu de fezabilitate de către un studio de fezabilitate.

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

Dezechilibrele economice și sociale existente între nivelurile de dezvoltare a diferitelor regiuni ale țării, dar și între mediile de rezidență rural-urban, impun adoptarea unor politici active care să asigure concomitent dezvoltarea economică, bunăstarea socială și protecția mediului. În orientarea acestor politici este necesară evaluarea realistă a spațiului rural din punctul de vedere al resurselor disponibile, dar și al factorilor favorizanti și restrictivi ai dezvoltării.

În ultimii ani preocupările pentru a realiza o dezvoltare economică și socială echilibrată în profunzime s-au extins. Această tendință s-a impus, în primul rând, datorită rolului important pe care dezvoltarea economică la nivel local îl are în utilizarea eficientă a resurselor existente.

Dezvoltarea durabilă a comunităților locale reprezintă o prioritate pentru că modul în care se dezvoltă localitatea îi afectează prezentul și șansele de viitor. O comunitate durabilă apreciază și promovează un mediu înconjurător sănătos, utilizează eficient resursele, dezvoltă și asigură o economie locală viabilă. Comunicarea durabilă are o viziune asupra dezvoltării sustinute și promovată de toți membrii ei.

Renovarea și dezvoltarea orașelor reprezintă o cerință esențială pentru îmbunătățirea calității vieții, creșterii atractivității și interesului pentru zonele urbane. Pentru îmbunătățirea calității vieții un factor determinant îl constituie modernizarea și extinderea infrastructurii fizice de bază care influențează în mod direct dezvoltarea activităților sociale, culturale, economice și implicit, crearea de oportunități ocupationale.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Dezvoltarea economică și socială durabilă a spațiului urban este strâns legată de îmbunătățirea infrastructurii existente și a serviciilor de bază.



Infrastructura fizică de bază, slab dezvoltată, este de asemenea una dintre cauzele care limitează dezvoltarea serviciilor de bază (facilitate de igienă, etc.). În majoritatea spațiilor publice (parcuri, grădini, etc.) acestea sunt slab dezvoltate, depășite din punct de vedere al condițiilor necesare bunei desfășurări a activităților sau, în unele cazuri, aproape inexistente.

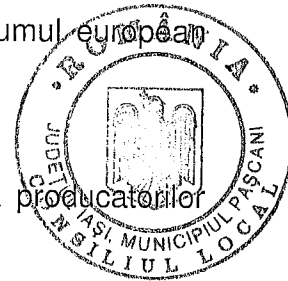
Situatie existenta

În prezent, pe terenul studiat o dată se găsește Piața de pe Strada Ceferistilor nr.4, loc unde se desfășoară activități comerciale cu produse agroalimentare și nealimentare de tip bazar. În mare parte este o piață improvizată, funcționând fără dotările minime ce se impun pentru funcționarea unei piețe. Piața acoperă o zonă mare.

Terenul în suprafață totală de 7480 mp nr. cadastral 2683, carte funciara 64717, face parte din proprietatea publică a Municipiului Pâșcani în baza a HG nr.1354 din 2001.

Ținând cont de aspecte ce țin de infrastructura comercială, conectarea la economia locală, atractivitatea și promovarea activității pieței, protecția consumatorilor, siguranța alimentară, sănătate și ordine publică, accesibilitate și trafic identificăm punctele forte ale activității pieței ca fiind următoarele:

- Disponibilitatea terenului pe care se vor amplasa spațiile de comercializare a producției agroalimentare și a celei de tip bazar;
- Amplasare bună față de traseele locale și naționale, cu acces la drumul european Tg. Frumos Suceava care îi conferă o accesibilitate sporită;
- Existența culturii de a procura produse din piață.
- Interesul autorităților locale pentru modernizarea piețelor; Încurajarea producătorilor autohtoni;



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

Necesitatea investiției

Obiectul acestei investiții îl constituie realizarea unor construcții noi și reabilitare celor existente care să asigure desfășurarea activității specifice unei piețe agroalimentare cu respectarea cerințelor de calitate și să aibă regim de înălțime Parter. În interiorul clădirilor sunt propuse spații comerciale, spații administrative și spații tehnice specifice funcționării unei piețe agroalimentare.

Se dorește mărirea numărului de zile pe săptămână în care piața să funcționeze, ajungându-se să funcționeze zilnic. Pentru acest lucru se propune construirea unei clădiri noi cu regimul de înălțime Parter astfel încât desfășurarea activităților de comerț să fie efectuată în cele mai moderne condiții și respectând standardele în domeniu.

Necesitatea construirii unei noi constructii si reabilitarea celor existente a aparut deoarece in momentul de fata, nu sunt asigurate conditii optime de desfasurare a activitatilor de comert.

Oportunitatea investitiei este generată de necesitatea dezvoltării si modernizării spatiilor destinate comercializării produselor agro-alimentare reusind astfel cresterea capacitatii de productie a comerciantilor autohtoni prin oferirea unei piete de desfacere.

Avand in vedere specificul investitiei, consideram cererea de bunuri si servicii va permite:

- infiintarea unei zone de comert cu produse agroalimentare proaspete de cea mai buna calitate comercializate la preturi de producator;
- eliminarea speculei si evaziunii fiscale;
- aspectul pietei si conditiile de comercializare se incadreaza in prevederile normelor si standardelor Uniunii Europene;
- comerciantii si producatorii de produse agricole beneficiaza de conditii bune de comercializare a marfurilor;

De asemenea, producatorii agricoli vor avea posibilitatea sa-si vanda marfurile intr-un complex modern unde vor putea beneficia de toate facilitatile necesare desfasurarii unui comert la standarde europene.

Piata functioneaza fara sa existe o serie de facilitati foarte necesare pentru cumparatori si vanzatori.

Noua piata vine sa raspunda nevoii acute de modernizare, astfel incat ea sa corespunda nevoilor societatii actuale, atat din punct de vedere comercial, cat si din punct de vedere al sanatatii publice.

In acest context a fost nevoie de a elabora o viziune privind modernizarea pietei in scopul imbunatatirii conditiilor de comercializare si accesului consumatorilor la servicii comerciale de calitate.

Termenul mediu si lung se refera la dezvoltarea zonei din punct de vedere al modernizării pietei existente, motiv pentru care primii pasi sunt in directia creerii unui ambient/unor conditii optime pentru desfasurarea activitatilor specifice in acest sens, care sa demareze premisele dezvoltarii comunitatii locale.



2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei publice

Prin realizarea acestui proiect, se doreste sa se ofere locuitorilor municipiului Pascani si nu numai, posibilitatea de a se aproviziona cu marfuri proaspete, ce poarta marca „natural”, direct de la producatorii agricoli pentru a satisface dorinta cumparatorilor de achizitionare a produselor de calitate.

Se doreste marirea spatiului in care piata sa functioneze, si adaptarea cladirilor existente la standardele actuale . Pentru acest lucru se propune construirea unei cladiri noi C1 si reabilitarea si modernizarea cladirilor C2 C3 si C4 astfel incat conditiile meteorologice sa nu conditioneze desfasurarea activitatilor de comert in interiorul pietei propuse.

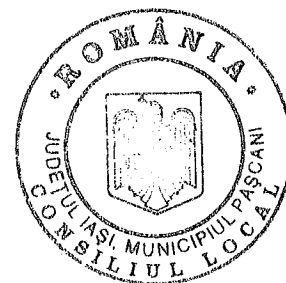
Se propune construire cladire noua C1 cu regim de inaltime Parter in care sunt prevazute spatii comerciale si functiuni complementare specifice functionarii pietei agroalimentare .Deasemenea se doreste reabilitarea si modernizarea cladirii C2 in care va functiona piata de tip bazar pentru produse nealimentare si deasemenea reabilitare si modernizare cladiri C3 si C4 care isi vor pastra functionalitatea actuala .

Prin realizarea investitiei se preconizeaza a fi atinse urmatoarele obiective:

- desfasurarea activitatilor de desfacere, promovare si comercializare la cele mai inalte standarde de calitate cu indeplinirea cerintelor obligatorii de igiena si sanatate;
- cresterea capacitatii de productie a comerciantilor autohtoni prin oferirea unei pieti de desfacere; oportunitatea locuitorilor comunei de a avea acces facil la produse naturale autohtone la preturi mai accesibile decat in cazul in care ar fi nevoie sa se deplaseze in localitatile invecinate;
- eliminarea comerciantilor / speculantilor intermediari care preiau produsele locale si le comercializeaza in pieti din localitatile invecinate la preturi mai mari;
- cresterea interesului fata de produsele taranesti traditionale; dezvoltarea comunitatii.

Se are in vedere si rezolvarea unor probleme cum ar fi:

- lipsa conditiilor minime de igiena a vanzatorilor care manipuleaza alimentele pe care le comercializeaza;
- conditii improprii de pastrare a legumelor si fructelor, fapt care duce rapid la deprecierea lor;
- comerciantii se imbolnaveau fregvenl datorita frigului si a curentului;
- activitatea pietei scadea pe timpul frigului din iarna cu pana la 85 la suta , datorita inexistentei conditiilor minime de incalzire;
- lipsa spatiilor de depozitare adecvate pentru marfurile ceraman peste zi sau in timpul zilei; lipsa locurilor suficiente de parcare pentru autovehiculele cumparatorilor si vanzatorilor, fapt care duce la blocarea drumului;
- crearea unui acces rapid la cumparaturi avand in vedere programul din ce in ce mai incarcat al cumparatorilor,



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

A. SCENARIUL 1 - se propune o acțiune minimă .

Se propune realizarea unei platforme betonate pe care să funcționeze o piață mixtă agroalimentară, platformă descoperită dotată cu utilități (apa, canalizare, electricitate) destinată exercitării comerțului cu amănuntul și prestării de servicii către consumatori, din rulote, autovehicule speciale sau standuri dotate corespunzător. Se vor amplasa toalete ecologice pentru utilizatori. Activitatea de comercializare produse agroalimentare se va desfășura în aer. Activitatea de comerț tip bazar se va desfășura cum este în prezent în clădirea veche .

B. SCENARIUL 2 – realizarea unei construcții noi cu destinația de piață agroalimentară – Clădire C1 ,reabilitarea și modernizarea clădirii veche a pieții (Clădirea C2) unde vor funcționa activitățile de tip bazar și reabilitarea clădirilor C3 și C4 prin schimbare învelițoare și reabilitare fațade , clădiri ce își vor păstra funcționalul actual .

Obiectiv 1 - Clădire C1

Se propune realizarea unor construcții noi care să asigure desfășurarea activității specifice unei piețe agroalimentare cu respectarea cerințelor de calitate și vor avea regim de înălțime Parter. În interiorul clădirilor sunt propuse spații comerciale, spații administrative și spații tehnice specifice funcționării unei piețe agroalimentare.

Structura clădirilor propuse va fi din cadre din beton armat, planșeu din beton armat la partea inferioară și superioară a spațiilor propuse. Traveele propuse au deschideri de 3.00 metri – 2 travei, 5,00 metri – 10 travei.

Obiectiv 2 - Clădire C2

Se propune reabilitare clădire C2 existentă prin reabilitare și modernizare și de asemenea prin restructurare interioară prin care să se poată realiza în condiții optime activități de comerț de tip bazar.

Obiectiv 3 - Clădire C3

Se propune reabilitare clădire C3 existentă prin reabilitare fațade și schimbare învelițoare prin care să se poată realiza în condiții optime activități de comerț.

Obiectiv 4 - Clădire C4

Se propune reabilitare clădire C4 existentă reabilitare fațade și schimbare învelițoare prin care să se poată realiza în condiții optime activități de comerț.

Obiectiv 5 – Amenajare teren și parcare

Se propune amenajarea terenului aferent prin pavare cu pavele și amenajare alei și locuri de parcare.



3.1. Particularități ale amplasamentului:

a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);

Municipiul Pascani este un municipiu în județul Iași, Moldova, România, format din localitățile componente Blăgești, Boșteni, Gâștești, Lunca, Pașcani (reședința) și Sodomeni. Este al doilea centru urban ca mărime din județ, cu o populație de 33.745 locuitori (2011).

Terenul pe care se dorește realizarea investiției supuse prezentului proiect are o suprafața totală de 7480 mp, nr.cadastral 2683, carte funciara 64717, se afla în strada Ceferistilor nr.4 și aparține domeniului public al Municipiului Pascani

Statutul juridic al terenului care urmează să fie ocupat;

Regimul juridic – terenul este situat în intravilanul Municipiului Pascani fiind amplasat pe strada Ceferistilor nr.4 și aparține domeniului public al Municipiului Pascani, în suprafață de 7480 mp.

Regimul economic – terenul are folosința de teren intravilan fiind de categoria de folosință curți-construcții cu destinație actuală de construcții.

Regimul tehnic – pe terenul în suprafața de 7480 mp, situat în strada Ceferistilor nr.4, nr.cadastral 2683, se aproba lucrări de construire și reamenajare piața, POT max = 70%, CUT max = 6,3, Regim de înălțime P+1E.

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

Vecinatati si distantele Gradinitei fata de limitele de proprietate din documentatia cadastrala:

- la Nord – se afla Stadionul Municipal;
- la Sud – se afla strada Ceferistilor si Liceul Miron Costin;
- la Est – se afla Blocul B29 sc.A;
- la Vest – se afla Biserica Sf.Vineri;

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

În cadrul proiectului se propune reabilitarea Clădirilor C2, C3 și C4 și construirea unei piețe noi ce avea denumirea de Obiectiv C1.

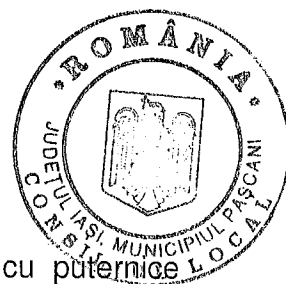
Obiectivul C1 propus spre realizare este poziționat cu fațada principală spre Vest la o distanță de 38.53m de la limita de proprietate respectiv Biserica Sf.Vineri.

d) surse de poluare existente în zonă;

NU ESTE CAZUL

e) date climatice și particularități de relief;

Amplasamentul studiat aparține zonei de climat temperat-continental cu influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii.



Din punct de vedere al poziției latitudinale, amplasamentul studiat este situat în dreptul paralelei de $47^{\circ}11'55.33''$ N și $26^{\circ}55'45.36''$ E unde razele solare formează cu suprafețele orizontale ale reliefului unghiuri de incidență între $14^{\circ}12'$ și $58^{\circ}19'$. Variația de aproape 470 (exact 460 54') este prima cauză a diferențelor mari de temperatură a aerului între iarnă și vară, în zona amplasamentului investigat.

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600-700) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori scăzute în lunile de iarnă – începutul primăverii (ianuarie- februarie-martie)

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zona teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de **90.00 cm**.

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute **$q_{ref} = 0.70$ kPa**, conform Indicativ CR1-1-4/2012.

Încărcare din zapadă pe sol **$s_k = 2.50$ Kn/m²**, Indicativ CR1-1-13/2012.

Teritoriul Mun.Pascani este situat în zona de contact dintre 3 unități naturale: Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, ceea ce are ca rezultat complexitatea factorilor naturali și o multitudine de întrepătrunderi ale acestora.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe România + 11,2°C. Temperatura minimă înregistrată în zonă a fost -25 °C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5 °C la data de 10 august 1927. Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor valoarea caracteristică a încărcării din zapadă pe sol este de 1,5 kN/m², având intervalul mediu de recurență de 50 ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012- bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor, cu privire la acțiunea vântului, viteza vântului mediată pe 1 min la înălțimea de 10 m, are valoarea caracteristică de 35 m/sec cu intervalul de recurență de 50 ani și 2 % probabilitatea de depășire anuală și presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min la 10 înălțime este de 0,5 kPa.

Clasa de importanță și expunere este II ($\gamma = 1,2$), iar din punct de vedere al criteriilor de performanță calitativă clădirea se încadrează în categoria de importanță "**C**" – **Construcții de importanță normală**.

f) *existența unor:*

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

- **Racord apă potabilă**

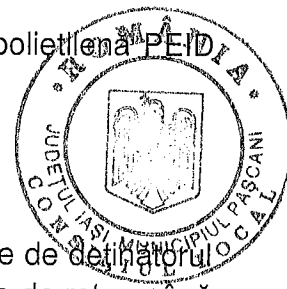
Alimentarea cu apă rece a consumatorilor interiori se face cu țevă polietilenă PE80 de la rețeaua stradală existentă.

- **Racord canalizare exterioară**

Se prevede racord la rețeaua stradală existentă

- **Alimentarea cu energie electrică**

Branșamentele vor fi realizate în baza unor breviate de calcul și avizate de deținătorul rețelei. Clădirea se va alimenta de la rețeaua electrică din zonă, prin extindere de rețea până la limita proprietății și pe amplasament, până la imobil.



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

NU ESTE CAZUL

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

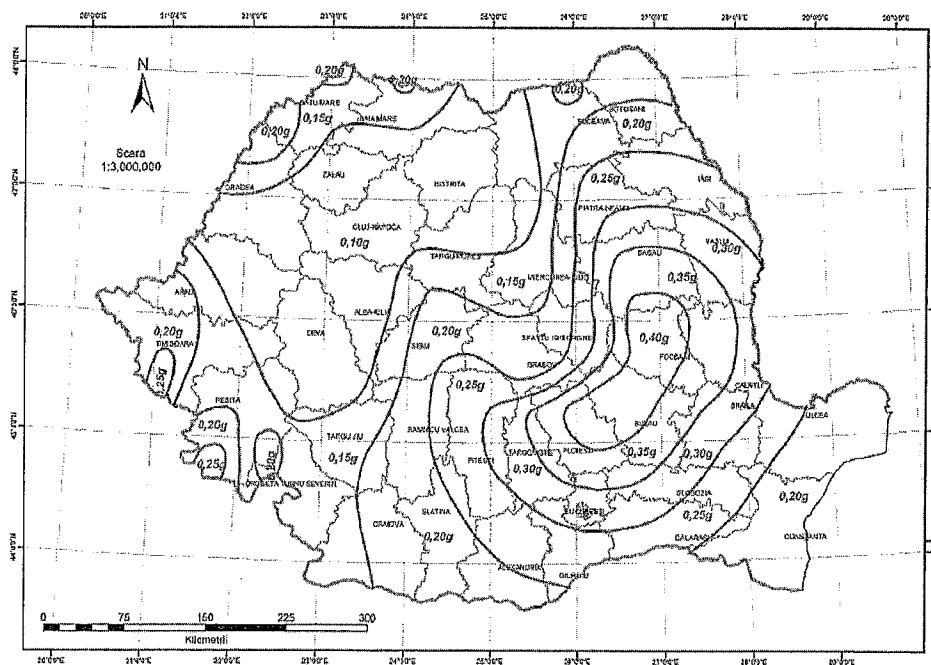
NU ESTE CAZUL

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zonarea seismică;

Din punct de vedere al noului normativ "Cod de proiectare seismică – partea 1, P100-1/2013", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 225 ani.

Conform datelor prezentate în tabelul A.1. ,valoarea accelerației terenului pentru proiectare a_g este de 0,20 g, iar perioada de control (colț) recomandată pentru proiectare este $T_C = 0,7$ s.



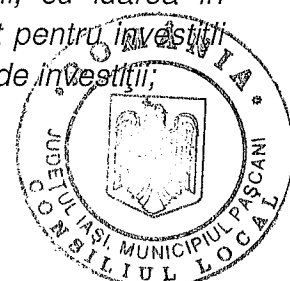
Zonarea teritoriului Romaniei în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, a_g , pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



3.3. Costurile estimate ale investiției:

3.3.1. costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;

Proiectant: SC CORAMS GRUP SRL



DEVIZ GENERAL al obiectivului de investitii

"REAMENAJARE PIATA STRADA CEFERISTILOR NR.4 MUNICIPIUL PASCANI"

cota TVA 19%

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoare *2 (fără TVA) Lei	TVA 19%	Valoare cu TVA Lei
			Lei	
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0	0	0
1.2	Amenajarea terenului	0	0	0
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0	0	0
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0	0	0
TOTAL CAPITOL 1		0	0	0
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	30.000	5.700	35.700
TOTAL CAPITOL 2		30.000	5.700	35.700
CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	3.000	570	3.570
	3.1.1. Studii de teren	3.000	570	3.570
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0	0	0
	3.1.3. Alte studii specifice	0	0	0
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0	0	0
3.3	Expertizare tehnică	4.000	760	4.760
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	3.000	570	3.570
3.5	Proiectare	326.071	61.953	388.024
	3.5.1. Temă de proiectare	0	0	0
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0	0	0
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	130.000	24.700	154.700
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor	5.000	950	5.950
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10.000	1.900	11.900
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	181.071	34.403	215.474

3,6	Organizarea procedurilor de achiziție	0	0	0
3,7	Consultanța	60.357	11.468	71.825
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	60.357	11.468	71.825
	3.7.2. Auditul financiar	0	0	0
3,8	Asistență tehnică	90.535	17.202	107.737
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	30.178	5.734	35.912
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	24.143	4.587	28.730
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	6.036	1.147	7.182
	3.8.2. Dirigenție de șantier	60.357	11.468	71.825
TOTAL CAPITOL 3		486.963	92.523	579.486
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	5.693.654	1.105.139	6.798.794
4.1.1	REZISTENTA	2.052.444	389.964	2.442.408
4.1.2	ARHITECTURA	2.601.356	494.258	3.095.614
4.1.3	INSTALATII SANITARE	292.808	55.634	348.442
4.1.5	INSTALATII ELECTRICE	233.452	67.701	301.153
4.1.6	INSTALATII TERMICE	513.594	97.583	611.177
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	46.691	8.871	55.562
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	140.132	26.625	166.757
4,4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0	0	0
4,5	Dotari	155.210	29.490	184.700
4.6	Active necorporale	0	0	0
TOTAL CAPITOL 4		6.035.687	1.170.126	7.205.813
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	150.892	28.670	179.562
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	60.357	11.468	71.825
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	90.535	17.202	107.737
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	69.968	13.294	83.262
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0	0	0
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	29.154	5.539	34.693
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	5.831	1.108	6.939
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	29.154	5.539	34.693
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	5.831	1.108	6.939
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	1.296.459	246.327	1.542.786
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0	0	0

TOTAL CAPITOL 5		1.517.319	288.291	1.805.610
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0	0	0
6.2	Probe tehnologice și teste	0	0	0
TOTAL CAPITOL 6		0	0	0
TOTAL GENERAL		8.069.969	1.556.639	9.626.608
<i>Din care C + M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)</i>		<i>5.830.702</i>	<i>1.131.179</i>	<i>6.961.881</i>

Devizul general și devizele pe obiect, pentru prezentul obiectiv de investiții, s-a elaborat conform metodologiei prevăzute în HG 907/2016. La baza estimării cheltuielilor necesare realizării lucrărilor prevăzute au stat devizele pe obiect, evaluările cantităților de lucrări și a prețurilor unitare precum și estimările pe baza de deviz financiar a cotelor cheltuielilor aferente implementării proiectului.

Acest capitol include :

- Devizul general, conform HG 907/2016.
- Devize pe obiect, conform HG 907/2016

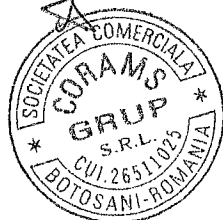
Devizul pe obiect delimitează valoarea categoriilor de lucrări din cadrul obiectivului de investiție.

Devizul pe obiect este sintetic și valorile lui s-au obținut prin însumarea valorilor categoriilor de lucrări ce compun obiectul. Valoarea categoriilor de lucrări s-a stabilit estimativ, pe baza cantităților de lucrări și a prețului acestora. Pentru estimarea cheltuielilor s-a folosit HG 363/2010 - Hotărârea privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investiții finanțate din fonduri publice și HG 250/17.03.2011 pentru modificarea și completarea HG nr. 363/2010 și baza de prețuri a proiectantului.

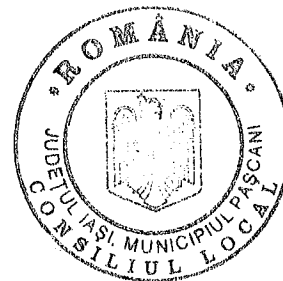
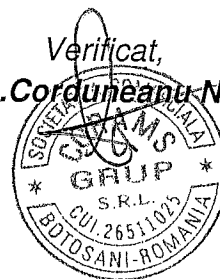
Costurile estimative în devizele pe obiect, precum și în devizul general, sunt exprimate în mii lei (RON), inclusiv TVA. S-a considerat o rată de schimb de 4,646 lei la 1 Euro, conform cursului euro de la data de 15.09.2018, conform curs valutar BNR.

Devizul general și studiu de fezabilitate se actualizează după încheierea contractelor de achiziție de lucrări, pe baza cheltuielilor legal efectuate până la acea dată și a valorilor rezultate în urma aplicării procedurilor de achiziție de lucrări, rezultând valoarea de finanțare a obiectivului de investiție.

Întocmit,
ing. Corduneanu Cosmin



Verificat,
ing. Corduneanu Nicuor



NR CAD 64768
Stadion
Consiliul Local

NR CAD 2683

Consiliul Local
Cale de acces

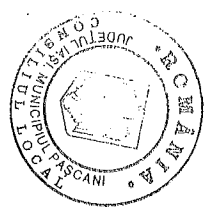
Bloc B29
SC A

Liceul "Miron Costin"

Strada Căminilor

Căminiere

VERIFICATOR	NUME	SEMNĂȚURĂ	CERINȚĂ	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA
S.C. CORAMS GRUPs.r.l.				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂȚURĂ	SCARA: 1:500	proiect: NR.4-MUNICIPIUL PASCANI (2014-2015)



DEPUTAT AL MUNICIPIULUI PASCANI
NOMINAT
NOMINAT