

STUDIU DE FEZABILITATE

MODERNIZARE PIATA CIUPERCA MUNICIPIUL CRAIOVA, BD. STIRBEI VODA, NR. 17 L

Beneficiar :

S.C. PIETE SI TARGURI CRAIOVA S.R.L.

Adresa: Calea Bucuresti, nr. 51, Municipiul Craiova, Judetul Dolj

Reprezentant: Administrator Maracine Alin Madalin

Tel./Fax: 0251 - 410 696

E-mail : pietecraiova@yahoo.com

Foai de apat

Studiu de Fezabilitate a fost elaborat de: **S.C. DECARH PROIECT S.R.L.**

Echipa de proiect	Nume	Semnatura
Sef de proiect	Arh. PRIE FLORIN	
Proiectant arhitectura	Arh. PRIE FLORIN	
Proiectant structuri	Ing. CITU SORIN	
Proiectant instalatii	S.C. GREEN POWER ENERGY S.R.L.	
Devize, economic	Teh. DUMITRIU JANA	
Desenat	Arh. PRIE FLORIN	
Verificat	Ing. BISTRICEANU VIOREL	

Continutul Studiului de Fezabilitate

A. PIESE SCRISE	pag. 4
1. Informatii generale privind obiectivul de investitii	pag. 4
2. Situatia existenta si necesitatea realizarii obiectivului/proiectului de investitii	pag. 5
3. Identificarea, propunerea si prezentarea a minimum doua scenarii/optiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investitii	pag. 6
4. Analiza scenarii tehnico- economice propuse	pag.14
5. Scenariul tehnico-economic optim, recomandat	pag.33
6. Urbanism, acorduri si avize conforme	pag.44
7. Implementarea investitiei	pag.46
8. Concluzii si recomandari	pag.46
B. PIESE DESENATE	pag. 47
1. Plan de amplasare in PUG, PUZ, zona	pag.48
2. Plan de situatie;	pag.50
3. Planuri generale, fatade , sectiuni caracteristice de arhitectura, planuri si sectiuni fundatii rezistentă	pag.51
C. ANEXE	
1. Certificat de urbanism	pag.80
2. Contract concesiune + incheiere intabulare	pag.82
3. Certificat de nomenclatura stradala	pag.93
4. Plan Amplasament si Delimitare din documentatia de Cadastru	pag.94
5. CUI societate	pag.95
6. Studiul geotehnic	pag.96
7. Adresa studii energetice	pag.109
8. Avize si acorduri	pag.111
8. Referat verificare proiect exigenta A1 - structuri	pag.116

PIESE SCRISE

1. Informatii generale

1.1 Denumirea obiectivului de investitii / amplasament :

MODERNIZARE PIATA CIUPERCA, BD. STIRBEI VODA, NR. 17 L, MUNICIPIUL CRAIOVA, JUDETUL DOLJ - FAZA S.F.

1.2 Ordonator principal de credite / investitor :

Investitor : SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL

Resursa financiara pentru realizarea investitiei : Fonduri proprii

1.3 Beneficiarul investitiei :

Denumire : SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL

Sediul social: Municipiul Craiova, Judetul Dolj, Calea Bucuresti, Nr. 51

Obiect de activitate : conform actului constitutiv : cod CAEN 6820 – „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”

Cod unic de inregistrare: 28001235

Numarul de inregistrare in Registrul Comertului: J 16 / 181 / 2011

1.4 Scurt istoric al solicitantului :

SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL a fost infiintata prin Hotararea Consiliului Local Municipal Craiova nr. 24/04.02.2011, in urma reorganizarii Serviciului Public Administratia Pietelor si Targurilor Craiova in societate comerciala cu raspundere limitata, cu doi asociati, respectiv SC SALUBRITATE CRAIOVA SRL si Municipiul Craiova, prin Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Sediul social al SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL este in municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti nr. 51, jud. Dolj.

Conducerea societatii SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL este asigurata de un administrator numit prin actul constitutiv de catre Consiliul Local al Municipiului Craiova. Durata mandatului administratorului este de 4 ani

1.4 Elaboratorul studiului de fezabilitate :

Denumire : SC DECARH PROIECT SRL

Sediul social: Municipiul Craiova, Judetul Dolj, Bd-ul 1 Mai, Nr.77, Bloc 26, Apart. 10

Obiect de activitate : conform actului constitutiv : cod CAEN 7111 – „Activitati de arhitectura”

Cod unic de inregistrare: 9175359

Numarul de inregistrare in Registrul Comertului: J 16 / 96 / 1997

2. Situatia existenta si necesitatea realizarii proiectului de investitii

2.1 Prezentarea contextului (politici, strategii, legislatie, structuri institutionale si financiare)

In cadrul strategiei SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL prin care se urmareste ridicarea nivelului de calitate al activitatii desfasurate la exigentele normativelor actuale in vigoare, respectiv Legea nr.10/1995 republicata, se propune construirea unui spatiu compact, modern, dotat si echipat corespunzator cerintelor sociale actuale in vederea desfasurarii in conditii optime a activitatii de comercializare produse agro-alimentare.

Propunerea de aprobare a Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investitie „**Modernizare Piata Ciuperca**” se face in conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale, art. 44, alin. 1, conform caruia documentatiile tehnico-economice ale obiectivelor de investitii noi, a caror finantare se asigura integral sau in completare din bugetele locale, precum si cele din imprumuturi interne si externe, contractate direct de autoritatile administratiei publice locale, se aproba, de catre autoritatile deliberative.
- prevederile art. 36, alin. (1) si art. 45, alin. (2) din legea nr. 215/2001, Legea Administratiei Publice locale cu modificarile si completarile ulterioare.
- prevederile HGR 28/2008 privind aprobare continutului cadru al documentatiei tehnico – economice aferente investitiilor publice, precum si a structurii si metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investitii si lucrari de interventii,
- prevederile Legii 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

2.2 Analiza situatiei existente si identificarea deficientelor :

Avand in vedere faptul ca in prezent comerciantii de produse agro-alimentare isi desfasoara activitatea in aer liber - aceasta fiind direct influentata de conditiile meteorologice (activitatea este mai scazuta in perioadele ploioase, cu zapada sau in zilele caniculare), si faptul ca lipsa activitatii comerciale in aceste perioade se reflecta prin scaderea veniturilor societatii PIETE si TARGURI SRL comparativ cu cheltuielile generate de societate care se mentin la aceleasi cote, s-a ajuns la concluzia necesitatii realizarii unei investitii din fonduri proprii pentru realizarea unui obiectiv in care sa fie asigurate spatiile necesare desfasurarii activitatii - pentru producatori si comercianti - in conditii optime.

Pe amplasamentul propus exista diferite constructii, chioscuri si tarabe, propuse spre demolare in care activitatea se desfasoara in prezent fara o organizare prealabila, ceea ce produce o imagine generala de dezordine si disconfort atat pentru vanzatori cat si pentru cumparatori.

2.3 Analiza cererii de bunuri si servicii prognoze pe termen mediu si lung privind evolutia cererii, in scopul justificarii necesitatii obiectivului de investitii :

Din punct de vedere al oportunitatii realizarii proiectului se disting o serie de aspecte relevante ce privesc nivelul pietei de desfacere, al persoanelor implicate in activitatea comerciala, precum si al economiei locale.

Ü La nivelul pietei de desfacere:

- Se observa in ultimii ani o crestere la nivel local a cererii pentru produse agro-alimentare de calitate
- Orientarea preferintelor populatiei spre produsele proaspete, atractive vizual prin forma, culoare si mod de expunere / prezentare.

Ü La nivelul persoanelor implicate in activitate:

- Persoanele implicate in activitatea de vanzare a produselor agro-alimentare provin fie din categoria producatorilor ce isi comercializeaza productia proprie, fie din cea a comerciantilor ce defac pe piata produse de import sau produse achizitionate en-gros de la producatori. Pentru acestia oportunitatea pe care o reprezinta amenajarea unui spatiu pentru vanzarea produselor constituie o sursa de venit care le asigura existenta.
- In acelasi timp, numarul persoanelor atrase spre noul obiectiv pentru achizitionarea de produse agro-alimentare va fi in continua crestere, prin largirea ariei de interes.

Ü La nivelul economiei locale :

- Prin punerea la dispozitie a unui spatiu de comercializare modernizat tuturor producatorilor agricoli si a agentilor economici interesati, care sa le asigure acestora conditii optime necesare pentru desfasurarea activitatilor de comercializare
- Prin modernizarea pietei creste implicit si numarul persoanelor, respectiv numarul producatorilor si agentilor economici prezenti, iar ca urmare a derularii activitatilor acestora, se genereaza si venituri suplimentare la bugetul local provenite din taxe si impozite, ceea ce va produce si o dezvoltare a economiei locale si zonale.

2.4. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei publice :

Persoanele si agentii economici care isi vor desfasura aici activitati comerciale vor putea beneficia de un grad sporit de confort si igiena in derularea activitatilor de zi cu zi in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Prin modernizarea spatiului de expunere si comercializare in cadrul pietei, beneficiarul investitiei se va bucura de venituri suplimentare in urma inchirierii spatiilor respective catre comerciantii interesati.

Se creeaza premisele necesare pentru a se respecta REGULAMENTUL (CE) NR. 852 / 2004 al PARLAMENTULUI EUROPEAN si al CONSILIULUI EUROPEI din 29 aprilie 2004 privind igiena produselor alimentare.

3. Identificarea, propunerea si prezentarea de scenarii / optiuni tehnico - economice pentru realizarea obiectivului de investitii**3.1. Particularitati ale amplasamentului :****Ü Statutul juridic al terenului care urmeaza sa fie ocupat**

Terenul este proprietate publica apartinand Municipiului Craiova prin Consiliul Local al Municipiului Craiova, fiind concesionat spre folosinta catre SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL pe o perioada de 49 ani in baza

"CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA APARTINAND MUNICIPIULUI CRAIOVA SITUATE IN PIETELE SI IN TARGUL 1 MAI" inregistrat cu nr. 4487 / 12.01.2012 , pozitia 83 din Anexa 1.

Folosinta actuala a terenului - curti constructii.

Terenul este liber de orice sarcini. Nu face obiectul unor litigii in curs de solutionare la instantele judecatoresti cu privire la situatia juridica. Nu face obiectul unor revendicari potrivit legilor speciale in materie sau drept comun.

Situatia ocuparilor definitive de teren :

Suprafata totala a terenului este de 242,0 mp , din care suprafata ce va fi ocupata de cladirile propuse este de $S_c = S_d = 120,66$ mp. Coeficienti urbanistici : existenti : POT exist. = 0; CUT exist. = 0; propus : P.O.T. propus = 49,85% ; C.U.T. propus = 0,50.

Ü Descrierea amplasamentului :

Investitia propusa va fi amplasata in intravilanul municipiului Craiova, in zona intersectiei dintre Bd. Stirbei Voda si Str. Bibescu, pe domeniu public. Conform PUG aprobat prin HCL 23 / 2000, prelungit cu HCL 543 / 2018 amplasamentul se afla situat in zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general, cu POT max. = 70% si CUT max.= in functie de regimul de inaltime, dar nu mai mare de 4, cu conditie de retragere din axul Bd. Stirbei Voda de 11,50 m atat pentru imprejmuiiri cat si pentru constructii, respectiv cu regim de aliniere a constructiilor din axul Str. Bibescu de 9,50 m.

Terenul este in suprafata de 242,00 mp din acte si din masuratori , conform Carte Funciara nr. 232967 Craiova si a nr. cadastral 232967 al parcelei .

Ü Relatii cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile :

Vecinatati : - nord	= strada Dr.Stirbei Voda	- dist.limita proprietate	= 4,04 m
		- dist.ax strada	= 14,34 m
		- dist.ax strada-cladire propusa	= 16,65 m
- est	= alee (domeniul public) si constructie sp. comercial P	- dist.limita proprietate	= 0,00 m
		- dist.spatiu comercial P	= 2,00 m
- sud	= alee (domeniul public) si constructie sp. comercial P+1	- dist.limita proprietate	= 0,00 m
		- dist.spatiu comercial P+1	= 4,70 m
- vest	= strada Bibescu	- distanta ax strada	= 4,50-5,60m
	= teren proprietate Primaria Craiova	- dist.ax strada-cladire propusa	= 8,30 m

Accesul pietonal pe teren in prezent se efectueaza dinspre trotuarul strazii Bibescu, prin aleile domeniului public si prin trotuarul Bd. Stirbei Voda. Accesul auto se poate realiza ocazional dinspre strada Bibescu prin aleea pietonala cu latime de 4,70 m

Ü Orientari propuse fata de punctele cardinale si fata de punctele de interes naturale sau construite :

Orientarea terenului in raport de punctele cardinale este EST-VEST. Fiind situat intr-o zona de interes major a orasului cu zone de interes orasenesc , judetean si national ca : Sala Polivalenta si Stadionul Central vis-a-vis, cu o zona concentrata de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 la P+8 in partea de est si sud, pe

traseul unei artere de circulatie majora a orasului ce face legatura intre zona centrala si zone de agrement importante (Parcul Tineretului, Aquapark, Lunca Jiului) amplasamentul se constituie intr-o zona de interes deosebit.

Ü **Surse de poluare existente in zona :**

Municipiul Craiova se confrunta cu probleme de mediu cum ar fi calitatea scazuta a aerului datorita traficului intens, poluarea cu pulberi provenita de la haldele de cenusa din apropierea celor 2 termocentrale, calitatea slaba a apei potabile, managementul defectuos al deeurilor, nivelul crescut de zgomot, diminuarea suprafetei de spatii verzi. Aceste probleme au consecinte semnificative asupra sanatatii umane, calitatii vietii cetatenilor si asupra performantelor economice ale orasului. Calitatea aerului din municipiul Craiova si zona periurbana sunt legate de activitatile antropice care sunt surse de emisii si care pot fi grupate pe 3 categorii:

- traficul auto, cu emisia de poluanti specifici arderii combustibililor
- activitati industriale diverse, cu emisii de noxe (gaze, vapori sau pulberi) specifice in functie de procesele tehnologice;
- activitati urbane specifice cu emisii datorate in principal arderii combustibililor (incalzire in sistem centralizat sau individual)

Principalele surse de poluare din zona studiata sunt in principal cele generate de traficul auto si cele generate de desfasurarea unei intense activitati comerciale in spatiile construite existente.

Ü **Date climatice si particularitati de relief ; populatie :**

Localizare: Municipiul Craiova este situat in sudul Romaniei, pe malul stang al Jiului, la iesirea acestuia din regiunea deluroasa, la o altitudine cuprinsa intre 75 si 116 m. Craiova face parte din Campia Romana, mai precis din Campia Olteniei care se intinde intre Dunare, Olt si podisul Getic, fiind strabatuta prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este asezat aproximativ in centrul Olteniei, la o distanta de 227 km de Bucuresti si 68 km de Dunare. Forma orasului este foarte neregulata, in special spre partea vestica si nordica, iar interiorul orasului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact. Orasul Craiova este situat la 44°2' latitudine nordica, si 23°5' longitudine estica

Clima: Regimul climatic este temperat continental specific de campie, cu influente submediteraneene datorate pozitiei depresionare pe care o ocupa judetul in sud-vestul tarii. Valorile medii ale temperaturii sunt cuprinse intre 10-11,5 °C iar precipitatiile sunt mai scazute decat in restul teritoriului.

Relief: Relieful orasului Craiova se identifica cu relieful judetului Dolj, respectiv de campie. Spre partea nordica se observa o usoara influenta a colinelor, in timp ce partea sudica tinde spre lunca.

Populatie : Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (91,03%). Pentru 8,11% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala. Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de

307.022 locuitori. Populatia ocupata actual se repartizeaza astfel: 38% in industrie, 15% in comert si reparatii, 10% in transporturi si depozitare, 8% in invatamant si 5,7% in domeniul medical.

Peisajul si inter-relatiile dintre factori : Este o combinatie dintre asezare urbana si agricultura specific zonei (culturi de porumb, grau, pasuni, gospodarii de tip rural, lunca Jiului, etc).

Seismicitatea: Conform normativul P100-1/2013 : Acceleratia terenului de fundare $a_g = 0,20g$. Perioada de referinta $T_c = 1,00$ sec.

Actiunea vantului: Conform CR 1-1-4/2012, presiunea de referinta a vantului (kPa) mediata pe 10 min, la 10 m atitudine si pentru 50 ani interval mediu de recurenta: 0,50kPa , si o viteza medie de 26,0 m/sec

Actiunea zapezii: Conform CR1-1-3-2012, valoarea caracteristica a încarcarii la sol $s_{ok} = 2KN/mp$, iar tipul de expunere "completa" ($C_e=0,8$)

Ü **Rețele edilitare in amplasament :**

Amplasamentul studiat este afectat de o retea de alimentare cu apa potabila si de un camin de bransament care necesita protejare. Coordonatele caminului de bransament : **X=403456,295 ; Y=313258,580 .**

In vecinatatea amplasamentului exista si alte rețele tehnico edilitare de canalizare, electricitate aeriene si subterane, alimentare cu gaze naturale, iluminat public, cablu telefonie si cablu TV-internet, care nu influenteaza solutia propusa.

Ü **Interferente cu monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice existentei unor zone protejate sau de protectie; terenuri care apartin unor institutii care fac parte din sistemul de aparare, ordine publica si siguranta nationala :**

Amplasamentul nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice, a unui sit arheologic, a altor tipuri de zone protejate. De asemenea, nu se afla in zona de protectie a utilitatilor urbane , sau in zona de siguranta a unor institutii care fac parte din sistemul national de aparare, de siguranta nationala sau ordine publica.

Ü **Caracteristici geofizice ale terenului :**

a) DATE GEOLOGICE

Sub aspect geologic, in zona se dezvolta formatiuni neogene (Pliocene) si Cuaternare.

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiata se incadrează in unitatea geologica Depresiunea Getica, si este alcatuita din pamanturi necoezive la slab coezive.

Din punct de vedere meteoroclimatic zona se incadreaza in perimetrul sectorului de clima temperat-continentala, caracterizat prin veri foarte calde cu precipitatii nu prea bogate, ce cad mai ales sub forma de averse si prin ierni moderate cu viscole rare.

Zona studiata se gaseste in cadrul tipului climatic I, cu un indice de umiditate $I_m = -20-0$;

b) DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA

Zonarea seismica a teritoriului municipiului Craiova, dupa modul de manifestare seismica a substratului, bazata pe efectele cutremurului din 1977, si apreciata ca intensitate seismica pe scara MSK conform STAS 11

100/1993, avand ca perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitate mai mare de 6 grade pe scara Richter), comporta pe masura cresterii intensitatii seismice, urmatoarele zone:

- zona 1 – zona piemontana inalta, pe care se desfasoara cartierul Bariera Valcii, cu efecte mai reduse decat zona 2;
- zona 2 – terasele V, IV, III, pe care se afla cartierele Brazda, Rovine, Calea Bucuresti, Sarari, zona centrala, vor resimti efectul seismic mai slab decat zona 3;
- **zona 3 – terasa a-II-a, pe care sunt asezate cartierele:** Craiovită Nouă, **1 Mai**, Romanesti si Valea Rosie, va prezenta distrugerii mai mici decat zona 4;
- zona 4 – terasa I-a si lunca Jiului, in care se afla cartierele Brestei, Nisipului, Lunca si Catargiu vor fi cele mai afectate in urma unui seism cu intensitate MSK mai mare de 6, datorit• prezentei depozitelor nisipoase slab consolidate sau neconsolidate. Saturate în apa, acestea sufera la cutremure un proces de lichefiere, fiind supuse unor solicit• ri de forfecare, manifestand o tendinta de indesare, la care se opune apa din pori.

Pentru calculul dinamic al structurii de rezistenta, la solicitari din seism, se va avea în vedere ca, în conformitate cu prevederile din normativul P 100-1/2013, amplasamentul se gaseste într-o zona de hazard seismic, de valoare constanta, pentru care corespunde:

- $a_g=0,20$ cm/sec²; valoarea de varf pentru acceleratia terenului pentru proiectare, pentru un interval mediu de recurenta (al magnitudinii), IMR=100 ani;
- $T_c=1,0$ secunde; valoarea pentru termenul perioadei de control a spectrului de raspuns;

Conform prevederilor din STAS 6054-1985, **adâncimea de înghet este de 70-80 centimetri.**

Din cercetarea probelor de pamant, si pe baza experientei geotehnice din zona, se poate retine urmatorul profil litologic caracteristic:

- + 0,00m ÷ - 0,85m, umplutura neomogena, de consistenta scazuta;
- 0,85m ÷ - 3,00m, nisipuri medii la mari prafoase, de culoare cafeniu inchis, slab legate, umede mai jos la foarte umede, saturate la baza;

Nivelul hidrostatic NHs a fost interceptat la adancimea de -2,5m.

In cercetarile geotehnice executate in zona Ciuperca, pe B-dul Stirbei Voda, actual Ilie Balaci si pe strada Bibescu, s-au intalnit umpluturi pana la cca.3,0m.

Pe amplasament au fost efectuate in diferite etape, de-a lungul timpului, umpluturi neorganizate, neomogene si necompactate. Se va lua in calcul posibilitatea existentei stratului de umplutura in amplasament pe adancime mai mare.

d) OBSERVATII si CONCLUZII

Suprafata terenului este plana si usor mai ridicata decat cota axului strazii. Structural, terenul este stabil • i nu prezint• la suprafat• fenomene distructive evidente, care s• afecteze în timp stabilitatea constructi• ei. Nu se pun probleme legate de stabilitatea locala si/sau generala a amplasamentului (alunecari de teren). Din interpretarea diagramei de penetrare dinamica, în conformitate cu prevederile normativului C 159-89, rezulta ca valorile rezistentei la penetrare dinamica pe con, in zona activa a fundatiilor, dupa adancimea de -0,80 metri, variaza pe un domeniu caracteristic pentru pamanturile de capacitate portanta slaba.

Pentru acest domeniu de valori, a rezistentei la penetrare dinamica pe con, rezulta valori ale presiunii conventionale de calcul in domeniul **PCC=120÷130KPa**, pentru gruparea de sarcini fundamentale.

Dupa modul de comportare la sapare, pamanturile din zona studiata se incadreaza in categoria a II-a teren mijlociu.

e) RECOMANDARI GEOTEHNICE

Structura metalica aferenta modernizarii pietei Ciuperca se va monta pe fundatii izolate din beton armat, legate pe minim o directie, si vor fi turnate direct, la adancimea de 90cm.

Fundatiile se vor dimensiona pentru presiuni conventionale de calcul în limita valorilor $pcc=120\div 130Kpa$ pentru gruparea de sarcini fundamentale.

3.2. Caracteristici tehnice si functional - arhitecturale :

Prin prezenta documentatie se propune executia unei constructii / hale avand destinatia (functiunea) de piata agro-alimentara , amplasarea unor constructii anexe ale pietei (birou si grup sanitar) si amenajarea unei platforme imprejmuite pentru depozitarea containerelor de gunoi si a ambalajelor recuperabile.

Prin propunerea de investitie se urmareste ridicarea nivelului de calitate al conditiilor oferite pentru desfasurarea activitatii comerciale la exigentele normativelor actuale în vigoare, respectiv Legea nr.10 / 1995 - republicata si a REGULAMENTULUI NR. 852 / 2004 al PARLAMENTULUI EUROPEAN si al CONSILIULUI EUROPEI din 29 aprilie 2004 privind igiena produselor alimentare.

VARIANTA 1 DE SCENARIU PROPUȘ :

Se propune construirea unei hale metalice în vederea înlocuirii tarabelor (masutelor) si constructiilor usoare (copertine) impropii, ce exista pe amplasament si in care se desfasoara in prezent activitatea de comercializare a produselor agro-alimentare, si a unor constructii si amenajari anexe ale acesteia.

Constructia propusa (hala) este o cladire parter cu dimensiunile generale de 14,00 m x 8,00 m, cu o deschidere de 7,80 m (interax) si 4 travei de 3,40 m (interax), cu spatiul util liber acoperit , avand Suprafata construita = 112,00 mp, Suprafata utila = 109,10 mp, inaltimea la streasina = 3,60 m si inaltimea maxima = 4,75 m in raport de terenul amenajat.

Destinatie: piata comercializare produse agro-alimentare.

Regim de inaltime: P

Hala va avea structura portanta din stalpi metalici executati din profile metalice laminate HEA , grinzi din profile metalice laminate HEA , sarpanta din ferme metalice curbe cu o suprainaltare in zona de coama pentru ventilare , pane metalice executate din profile laminate , invelitoare din membrana impermeabila (tip Poliplan) cu prindere mecanica pe elementele structurale.

Pe una din laturile scurte ala halei se va realiza o inchidere cu panouri de tabla profilata pana la

inaltimea de 2,75 m si pe atice, iar pe celelalte laturi se vor monta -intre stalpi- grilaje metalice cu lamele pline din inox dimensiuni 320/350 x 240 cm, actionate manual si prevazute cu sisteme de incuiere. Perimetral, la cota de +2,75 se vor monta luminatoare executate din PVC cu geam simplu, cu inaltimea de 70 cm.

Alaturi de hala se vor amplasa pe o dala din beton doua constructii modulare : una cu dimensiunile generale de 2,40 x 3,00 x 2,40 m avand destinatia de spatiu birou, cu Suprafata construita = 7,20mp, Suprafata utila = 6,56 mp, si inaltimea maxima = 2,40 m, si a doua cu dimensiunile generale de 1,30 x 2,10 x 2,40 m avand destinatia de grup sanitar prevazut cu 2 cabine, cu Suprafata construita = 2,73 mp, Suprafata utila = 2,40 mp, si inaltimea maxima = 2,40 m.

Modulele vor fi realizate pe structura metalica cu inchideri perimetrare si acoperire din panouri sandwich, vor fi prevazute cu usi de acces si ferestre din tamplarie PVC cu geam termoizolant, finisate complet interior si exterior. Sunt module ce pot fi refolosite si relocate cu usurinta fiind transportabile.

Se va completa ansamblul prin amenajarea unei platforme betonate inchisa pe 2 laturi cu un sistem de stalpi metalici si lamele din tabla ambutisata pentru obturarea vederii , avand destinatia de spatiu depozitare containere de gunoi si containere pentru colectarea ambalajelor refolosibile. Suprafata construita a platformei = 12,70 mp. Inaltimea panourilor de obturare = 2,40 m (egala cu cea a modulelor).

Ansamblul va fi racordat la utilitati de la retelele existente in zona : alimentare cu apa potabila, canalizare, alimentare cu energie electrica.

VARIANTA 2 DE SCENARIU PROPUȘ :

In cea de-a doua varianta se propune constructia unei hale avand aceleasi caracteristici cu cele din prima varianta, adica - o cladire parter cu dimensiunile generale de 14,00 m x 8,00 m, cu o deschidere de 7,80 m (interax) si 4 travei de 3,40 m (interax), cu spatiul util liber acoperit , avand Suprafata construita = 112,00 mp, Suprafata utila = 109,10 mp, inaltimea la streasina = 3,60 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 4,75 m in raport de terenul amenajat.

Destinatie: piata comercializare produse agro-alimentare.

Regim de inaltime: P

Hala va avea structura portanta din stalpi metalici (10 stalpi) executati din profile metalice laminate HEA , grinzi din profile metalice laminate HEA , sarpanta din ferme metalice curbe cu o suprinaltate in zona de coama pentru ventilare , pane metalice executate din profile laminate sudate, invelitoare din tabla cutata cu prindere mecanica pe elementele structurale.

Pe una din laturile scurte ala halei se va realiza o inchidere cu panouri tabla profilata pana la inaltimea de 2,75 m, pe celelalte laturi se vor monta - intre stalpi - grilaje metalice cu lamele pline din inox dimensiuni 320/350 x 240 cm, actionate manual si prevazute cu sisteme de incuiere.

Perimetral, la cota de +2,75 se vor monta luminatoare executate din PVC cu geam simplu, cu inaltimea de 70 cm.

Alaturi de hala se va executa o constructie cu dimensiunile generale de 3,70 x 3,00 x 2,40 m avand destinatia de anexa piata , cu Suprafata construita = 11,10 mp, Suprafata utila = 9,98 mp, si inaltimea maxima = 2,40 m. Constructia va avea in alcatuire urmatoarele spatii : Birou Su=6,56mp; 2x Cabine gr. sanitar / sexe Su = 2 x 1,19 mp, Depozit Su=1,04 mp.

Constructia va fi realizata pe o dala din beton avand structura metalica cu inchideri perimetrare si acoperire din panouri sandwich # 6 cm, va fi prevazuta cu usi de acces si ferestre din tamplarie PVC cu geam termoizolant, si va fi finisata complet interior si exterior.

Se va completa ansamblul prin amenajarea unei platforme betonate inchisa pe 2 laturi cu un sistem de stalpi metalici si lamele din tabla ambutisata pentru obturarea vederii , avand destinatia de spatiu depozitare containere de gunoi si pentru colectarea ambalajelor re folosibile. Suprafata construita a platformei = 11,16 mp. Inaltimea panourilor de obturare = 2,40 m (egala cu cea a modulelor).

Ansamblul va fi racordat la utilitati de la retelele existente in zona : alimentare cu apa potabila, canalizare, alimentare cu energie electrica.

3.3. Costurile estimative ale investitiei :

3.3.1. Costurile estimate pentru investitia propusa in VARIANTA 1 de scenariu :

TOTAL GENERAL	433.787,19	81.692,41	515.479,60
din care: C + M (1.2.+1.3.+1.4.+2.+4.1.+4.2.+5.1.1.)	347.918,22	66.104,46	414.022,68

3.3.2. Costurile estimate pentru investitia propusa in VARIANTA 2 de scenariu :

TOTAL GENERAL	436.012,53	82.107,19	518.119,72
din care: C + M (1.2.+1.3.+1.4.+2.+4.1.+4.2.+5.1.1.)	352.221,00	66.921,99	419.142,99

3.3.3. Costurile estimate pentru operarea obiectivului :

În estimarea cheltuielilor anuale de exploatare s-au luat în calcul urmatoarele categorii de cheltuieli, aplicand c rata medie a inflatiei de 3%.

- cheltuieli cu utilitatile (alimentare cu apa-canalizare, alimentare cu energie electrica, salubritate) ;
- cheltuieli cu consumabile (materiale de curatenie si intretinere) ;
- cheltuieli cu salariile
- cheltuieli cu amortizarea

Valorile acestora se regasesc in capitolul 4, subcapitolul 4.6.

3.4. Studii de specialitate :

Ü Studiul topografic :

Elaborat de IARYTOP-SURVEY SRL in 2018, avand baza topografica in coordonate STEREO 70, anexat .

Ü Studiul geotehnic :

STUDIUL GEOTEHNIC nr. 309 / IULIE / 2020 elaborat de SC GEOTEST STUD SRL, anexat prezentei documentatii.

Ü Studiul privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, conform OG nr.13 / 2016 ; Raport de audit energetic; Certificat de performanta energetica a cladirii; Studiu privind posibilitatea montarii/utilizarii unor sisteme alternative de producere a energiei

Elaborate de SC GREEN POWER ENERGY SRL Craiova, respectiv de ing. MARIN MARIUS , anexate prezentei documentatii.

3.5. Grafic orientativ de realizare a investitiei :

Denumirea capitolelor de lucrari	ANUL 1 AL IMPLEMENTARII INVESTITIEI											
	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12
Studiu de fezabilitate	■											
Obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	■	■										
Proiectare si inginerie		■	■	■	■							
Organizarea procedurilor de achizitie						■						
Organizare de santier							■					
Constructii si instalatii							■	■	■	■	■	
Probe si teste												■
Receptie la terminarea lucrarilor												■

4. Analiza scenariilor tehnico - economice propuse

4.1. Prezentarea cadrului de analiza, specificarea perioadei de referinta si prezentarea scenariului de referinta

Se doreste MODERNIZARE PIATA CIUPERCA, MUNICIPIUL CRAIOVA, BD. STIRBEI VODA , NR. 17L, in conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale, art. 44, alin. 1, conform caruia documentatiile tehnico-economice ale obiectivelor de investitii noi, a caror finantare se asigura integral sau in completare din bugetele locale, precum si cele din imprumuturi interne si externe, contractate direct de autoritatile administratiei publice locale, se aproba, de catre autoritatile deliberative.
- prevederile art. 36, alin. (1) si art. 45, alin. (2) din legea nr. 215/2001, Legea Administratiei Publice locale cu modificarile si completarile ulterioare.
- prevederile HGR 28/2008 privind aprobare continutului cadru al documentatiei tehnico – economice aferente investitiilor publice, precum si a structurii si metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investitii si lucrari de interventii,
- prevederile Legii 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Perioada de referinta / orizontul de timp ales pentru realizarea analizei financiare si economice este de 60 luni (5 ani). Perioada de analiza este compusa din perioada investitionala (12 luni) si perioada operationala postinvestitie (48 luni).

DATELE TEHNICE ALE INVESTITIEI :

A/. Caracteristici tehnice si parametri specifici obiectivului de investitii :

A.1. Generalitati:

Se propune realizarea unei hale pentru desfasurarea activitatii de comert cu produse agro-alimentare , amplasarea a 2 constructii modulare : una cu destinatia de birou pentru administratia pietei si cea de-a doua cu destinatia de grup sanitar pentru angajati si pentru comercianti . Totodata se va amenaja o platforma pentru depozitarea europubelelor pentru gunoi de tip menajer si a containereleor de ambalaje reciclabile (marginita pe 2 laturi cu panouri de obturare a vederii) . Dimensiunea generala a ansamblului va fi de 8,0m x 17,60m.

Accesul pietonal in hala se va face dinspre Bd. Stirbei Voda si dinspre aleile de acces existente in partea de est si de sud, iar accesul auto ocazional si cel de aprovizionare se va face dinspre alea aflata in partea de sud. Accesul in hala - in perioada de functionare - se poate face pe 3 laturi : nord, est si sud, accesul in birou se face dinspre sud, iar la gr. Sanitar se face dinspre vest. Platforma de gunoi poate fi accesata atat dispre spatiul pietei cu care are un perete comun, cat si dinspre vest (acces pentru evacuare gunoi).

A.2. Varianta constructiva de realizare a investitiei, cu justificarea alegerii acesteia :

A.2.1. VARIANTA 1 - HALA PIATA cu structura metalica realizata din profile HEA si ferme curbe din profile laminate, inchideri cu panouri tabla pe latura de vest , cu golurile dintre stalpi obturate cu grilaje metalice cu lamela plina tip rulou , luminatoare superioare PVC cu geam simplu, acoperire cu membrana impermeabila (clasa C1, Bs 1-3, d0) - tip Poliplan , BIROU si GRUP SANITAR constructii modulate pe structura metalica si inchidere cu panouri termoizolante sandwich si tamplarie PVC, PLATFORMA GUNOI betonata cu panouri lamelare pt. obturare vedere pe laturile de nord si vest.

Elemente functionale :

Hala pietei este o constructie cu dimensiunile generale de 8,0 m x 14,0 m , cu 4 travei de 3,40 m si 1 deschidere de 7,80 m, avand Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 112,00 mp, cu inaltimea la streasina = 3,60 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 4,75 m in raport de terenul amenajat.

Regim de inaltime : parter.

Din punct de vedere functional hala pietei va fi un spatiu unic, liber cu Suprafata utila = 109,10 mp .

Conformarea constructiei precum si organizarea spatiilor sunt in asa fel realizate incat utilizatorii sa aiba un grad sporit de confort pe toata durata exploatarii acesteia.

Biroul este o constructie prefabricata, modulata, realizata industrial, transportabila. Are dimensiunile de 2,40 x 3,0 x 2,40 m, si Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 7,20 mp. Cuprinde un spatiu unic cu destinatia de birou pentru administratia pietei in suprafata utila de 6,56 mp.

Grupul sanitar este o constructie prefabricata, modulata, realizata industrial, transportabila. Are Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 2,73 mp, si inaltimea maxima de 2,40m. Cuprinde 2 cabine wc dotate cu vas wc si lavoar, in suprafata utila de 2 x 1,19 mp.

Platforma pentru gunoi are dimensiunile de 3,70 x 410/3,20 x 2,40 m, Suprafata construita = Suprafata utila = 12,70 mp. Aceasta este marginita pe laturile de vest si de nord de panouri pentru obturarea vederii, executate din profile metalice. Pe platforma sunt depozitate europubelele pentru colectarea desurilor de tip menajer, precum si 2 containere pentru colectare ambalaje reciclabile (din carton si material plastic).

Elemente principale de arhitectura :

Alcatuirea halei : 12 stalpi sectiune HEA prinsi in buloane la partea inferioara de fundatii si de radierul general, iar la partea superioara prin grinzi metalice din profile HEA . Acoperire sarpanta metalica curba in 2 ape, cu ferme si pane din profile rectangulare, cu zona centrala suprainaltata si acoperita tot cu o sarpanta curba din profile metalice. Diferenta de inaltime intre zona centrala a sarpantei si zonele laterale permite montarea de grilaje de ventilatie intre acestea.

Invelitoarea va fi din membrana impermeabila intinsa si ancorata de structura metalica conform proiectului de rezistenta.

Cabinele modulate sunt executate conform prescriptiilor functionale ale producatorului, beneficiarul acceptand conformarea functionala a acestora.

Panourile de obturare ale platformei de gunoi sunt executate pe o structura metalica cu elemente verticale si orizontale de rezistenta pe care sunt montate spre exterior lamele orizontale din tabla ambutisata (tip parasolar).

Elemente structura :

- Terenul de fundare pe care se realizeaza constructia este coeziv cu presiunea conventionala de calcul de 150 kPa (1,50 daN/cmp).
- Fundatii izolate si cuzineti din beton C16/20 (B250), placa cota +/-0,00 din beton C16/20 (B250) pentru hala
- Structura va fi realizata din stalpi de otel profile HEA 140 mm, cu buloane M24 (S355JR) inglobate in fundatii.
- Acoperisul are forma curba si se realizeaza din europrofile si arce din teava patrata Tv 100x100x4 mm si montanti din teava patrata Tv 50x50x4 mm, pe arce fiind asezate paneele metalice din teava Tv 80x40x4 mm.
- Inchiderile perimetrare ale halei propuse se realizeaza cu usi tip rulou fixate intre stalpii metalici (pe 3 laturi) si cu panouri de tabla cutata pe cea de-a patra latura.
- Imbinarea fermelor metalice de acoperis (arcelor) cu stalpii metalici se realizeaza cu suruburi de inalta rezistenta IP , gr.10.9, M20x60 (DIN6914).
- Invelitoare din membrana (C1, Bs1-3, d0) , impermeabila, tip POLIPLAN , greutate 630g/mp.

- Intre axele 1a si 1c este prevazuta o dala din beton armat pentru amplasare constructii modulare de birou si grupuri sanitare, si pentru amenajare platforma gunoi.

Constructia halei se proiecteaza în lungime de 14,00 m si laime de 8,00 m cu cota maxima la coama de +4,75 m. Detaliile de executie vor fi cuprinse in proiectul tehnic.

Finisaje :

Structura metalica va fi protejata prin grunduire intr-un strat si prin vopsire cu vopsea acrilica pe baza de apa, aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata pentru structura metalica si pentru peretele vestic din panouri de tabla : gri antracit.

Membrana impermeabila folosita pentru invelitoare va avea culoarea gri deschis (argintiu).

Tamplaria PVC a luminatoarelor va fi de culoare gri antracit. Grilajele tip rulou vor avea casetele vopsite in alb si lamele inox pline, culoarea : natur (argintiu), iar grilajele de ventilatie montate la partea superioara a sarpantei vor fi pe rama metalica cu lamele din tabla, vopsite gri.

Cabinele modulate vor avea structura metalica protejata prin grunduire intr-un strat si prin vopsire cu vopsea acrilica pe baza de apa, aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata : gri deschis, si panourile gri antracit. Tamplaria va fi de asemenea gri antracit.

Lamelele metalice ale **panourilor de obturare a vederii** montate la **platforma de gunoi** vor fi grunduite si vopsite cu vopsea acrilica pe baza de apa aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata pentru structura metalica si pentru peretele vestic din panouri de tabla : gri antracit.

Pardoseala in hala va fi una de tip industrial din rasini epoxidice, rezistenta la uzura si usor de intretinut, cele din birou si din grupul sanitar vor fi din covor PVC tip Tarkett, iar la platforma de gunoi va fi din beton elicopterizat.

Echippinga si dotarea specifica functiunii propuse :

Spatiile propuse au in alcatuire urmatoarele echipamente si dotari :

- instalatii sanitare de alimentare cu apa si canalizare : un punct de apa cu 2 lavoare inox in hala ; rigola centrala racordata la canalizare pentru apele uzate provenite de la spalarea pardoselii halei, cate 1 lavoar + 1 wc in grupurile sanitare, un punct de alimentare cu apa (robinet exterior) pentru spalarea platformei de gunoi, un sifon de pardoseala la platforma de gunoi.
- Instalatii electrice : iluminat hala cu corpuri LED, instalatie de iluminat si prize in birou si in grupurile sanitare

Costurile estimate pentru investitia propusa in VARIANTA 1 de scenariu :

DEVIZUL GENERAL - MODERNIZARE PIATA CIUPERCA VARIANTA I

Anexa nr. 7
Conform H.G. nr. 907 din 2016

Nr. crt	Denumirea capitolelor • i subcapitolelor de cheltuieli		Valoare	TVA (19%)	Valoare
			(f• r• TVA)		cu TVA
			lei	lei	lei
1	2		3	4	5
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru ob•inerea • i amenajarea terenului					
1.1	Ob•inerea terenului		0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului		0,00	0,00	0,00
1.3	Amenaj• ri pentru protec•ia mediului • i aducerea terenului la starea ini•ial•		0,00	0,00	0,00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protec•ia utilit• tilor		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 1			0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilit• •ilor necesare obiectivului de investitii					
2.1.	Amenajare drumuri de acces		0,00	0,00	0,00
2.2.	Alimentare cu ap•		0,00	0,00	0,00
2.3.	Energie electric•		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 2			0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare • i asisten•• tehnic•					
3.1	Studii, din care :		700,00	133,00	833,00
	3.1.1.	Studii de teren	700,00	133,00	833,00
	3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3.	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii		0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnic•		0,00	0,00	0,00
3.4.	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cl• dirilor		0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare, din care :		35.000,00	6.650,00	41.650,00
	3.5.1.	Tem• de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2.	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3.	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucr• rilor de interventii si deviz general	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	3.5.4.	Documentatii tehnice necesare •n vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	2.700,00	513,00	3.213,00
	3.5.5.	Verificarea tehnic• de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	1.500,00	285,00	1.785,00
	3.5.6.	Proiect tehnic si detalii de executie	15.800,00	3.002,00	18.802,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achizitie		4.000,00	760,00	4.760,00
3.7.	Consultant•		1.200,00	228,00	1.428,00
	3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	1.200,00	228,00	1.428,00
3.8.	Asistent• tehnic•, din care :		3.800,00	722,00	4.522,00
	3.8.1.	Asistent• tehnic• din partea proiectantului	1.800,00	342,00	2.142,00
	3.8.1.1.	Asistenta pe perioada de executie a lucr• rilor	1.000,00	190,00	1.190,00
	3.8.1.2.	Pentru participarea proiectantului la fazele incluse •n programul de control al lucr• rilor de executie, avizat de c• tre Inspectoratul de Stat •n Constructii	800,00	152,00	952,00
	3.8.2.	Dirigentie de santier	2.000,00	380,00	2.380,00
TOTAL capitol 3			44.700,00	8.493,00	53.193,00
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investi•ia de baz•					
4.1	Construc•ii • i instala•ii, din care :		345.418,22	65.629,46	411.047,68
	4.1.1	Construc•ii • i instala•ii	345.418,22	65.629,46	411.047,68
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale tehnologice		0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice • i func•ionale care necesit• montaj		2.550,00	484,50	3.034,50

4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesit• montaj si echipamente de transport		0,00	0,00	0,00
4.5	Dot• ri		0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 4			347.968,22	66.113,96	414.082,18
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli					
5.1	Organizare de •antier, din care :		2.500,00	475,00	2.975,00
	5.1.1.	Lucr• ri de constructii si instalatii aferente organiz• rii de santier	2.500,00	475,00	2.975,00
	5.1.2.	Cheltuieli conexe organiz• rii •antierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului, din care :		3.827,15	0,00	3.827,15
	5.2.1.	Comisiunile si dob•nzile aferente creditului b• ncii finantatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2.	Cota aferent• ISC pentru controlul calit• tii lucr• rilor de constructii	1.739,59	0,00	1.739,59
	5.2.3.	Cota aferent• ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucr• rilor de constructii	347,97	0,00	347,97
	5.2.4.	Cota aferent• Casei Sociale a Constructorilor - CSC	1.739,59	0,00	1.739,59
	5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse • i neprev• zute		34.791,82	6.610,45	41.402,27
5.4.	Cheltuieli pentru informare si publicitate		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 5			41.118,97	7.085,45	48.204,42
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice • i teste					
6.1	Preg• tirea personalului de exploatare		0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice • i teste		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 6			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL			433.787,19	81.692,41	515.479,60
din care: C + M (1.2.+1.3.+1.4.+2.+4.1.+4.2.+5.1.1.)			347.918,22	66.104,46	414.022,68

A.2.2. VARIANTA 2 - HALA PIATA cu structura metalica realizata din profile HEA si ferme curbe din profile laminate, inchideri cu panouri tabla pe latura de vest , cu golurile dintre stalpi obturate cu grilaje metalice cu lamela plina tip rulou , luminatoare superioare PVC cu geam simplu, acoperire cu membrana impermeabila (clasa C1, Bs 1-3, d0) - tip Poliplan, BIROU si GRUP SANITAR constructii cu structura metalica si inchidere cu panouri termoizolante sandwich tip Isopan, cu tamplarie PVC, PLATFORMA GUNOI betonata cu panouri lamelare pentru obturare vedere pe laturile de nord si vest.

Elemente functionale :

Hala pietei este o constructie cu dimensiunile generale de 8,0 m x 14,0 m , cu 4 travei de 3,40 m si 1 deschidere de 7,80 m, avand Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 112,00 mp, cu inaltimea la streasina = 3,60 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 4,75 m in raport de terenul amenajat.

Regim de inaltime : parter.

Din punct de vedere functional hala pietei va fi un spatiu unic, liber cu Suprafata utila = 109,10 mp .

Conformarea constructiei precum si organizarea spatiilor sunt in asa fel realizate incat utilizatorii sa aiba un grad sporit de confort pe toata durata exploatarii acesteia.

Anexa pietei are dimensiunile de 3,70 x 3,0 x 2,40 m, si Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 11,10 mp. Cuprinde un spatiu cu destinatia de birou pentru administratia pietei in suprafata utila de 6,56 mp, doua cabine wc dotate cu vas wc si lavoar in suprafata utila de 1,19 mp fiecare, si un mic spatiu de depozitare, in suprafata utila de 1,04 mp.

Platforma pentru gunoi are dimensiunile de 3,70 x 3,20 x 2,40 m, Suprafata construita = Suprafata utila = 11,16 mp. Aceasta este marginita pe laturile de vest si de nord de panouri pentru obturarea vederii, executate din profile metalice. Pe platforma sunt depozitate europubelele pentru colectarea desurilor de tip menajer, precum si 2 containere pentru colectare ambalaje reciclabile (din carton si material plastic).

Elemente principale de arhitectura :

Alcatuirea halei : 12 stalpi sectiune HEA prinsi in buloane la partea inferioara de fundatii si de radierul general, iar la partea superioara prin grinzi metalice din profile HEA . Acoperire sarpanta metalica curba in 2 ape, cu ferme si pane din profile rectangulare, cu zona centrala suprainaltata si acoperita tot cu o sarpanta curba din profile metalice. Diferenta de inaltime intre zona centrala a sarpantei si zonele laterale permite montarea de grilaje de ventilatie intre acestea.

Invelitoarea va fi din membrana impermeabila intinsa si ancorata de structura metalica conform proiectului de rezistenta.

Cabinele modulate sunt executate conform prescriptiilor functionale ale producatorului, beneficiarul acceptand conformarea functionala a acestora.

Panourile de obturare ale platformei de gunoi sunt executate pe o structura metalica cu elemente verticale si orizontale de rezistenta pe care sunt montate spre exterior lamele orizontale din tablaambutisata (tip parasolar).

Elemente structura :

- Terenul de fundare pe care se realizeaza constructia este coeziv cu presiunea conventionala de calcul de 150 kPa (1,50 daN/cmp).
- Fundatii izolate si cuzineti din beton C16/20 (B250), placa cota +/-0,00 din beton C16/20 (B250) pentru hala
- Structura va fi realizata din stalpi de otel profile HEA 140 mm, cu buloane M24 (S355JR) inglobate in fundatii.
- Acoperisul are forma curba si se realizeaza din europrofile si arce din teava patrata Tv 100x100x4 mm si montanti din teava patrata Tv 50x50x4 mm, pe arce fiind asezate paneele metalice din teava Tv 80x40x4 mm.
- Inchiderile perimetrare ale halei propuse se realizeaza cu usi tip ruluu fixate intre stalpii metalici (pe 3 laturi) si cu panouri de tabla cutata pe cea de-a patra latura.
- Imbinarea fermelor metalice de acoperis (arcelor) cu stalpii metalici se realizeaza cu suruburi de inalta rezistenta IP , gr.10.9, M20x60 (DIN6914).
- Invelitoare din membrana (C1, Bs1-3, d0) , impermeabila, tip POLIPLAN , greutate 630g/mp.

- Intre axele 1a si 1c este prevazuta o dala din beton armat pentru amplasare constructii modulare de birou si grupuri sanitare, si pentru amenajare platforma gunoi.

Constructia halei se proiecteaza în lungime de 14,00 m si laime de 8,00 m cu cota maxima la coama de +4,75 m. Detaliile de executie vor fi cuprinse in proiectul tehnic.

Finisaje :

Structura metalica va fi protejata prin grunduire intr-un strat si prin vopsire cu vopsea acrilica pe baza de apa, aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata pentru structura metalica si pentru peretele vestic din panouri de tabla : gri antracit.

Panourile de tabla cutata folosite pentru invelitoare vor avea culoarea gri deschis (argintiu).

Tamplaria PVC a luminatoarelor va fi de culoare gri antracit. Grilajele tip rulou vor avea lamele inox pline, culoarea : natur (argintiu).

Anexa va avea structura metalica protejata prin grunduire intr-un strat si prin vopsire cu vopsea acrilica pe baza de apa, aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata : gri deschis, si panourile de inchidere si de invelitoare - gri antracit. Tamplaria va fi de asemenea gri antracit.

Lamelele metalice ale panourilor de obturare a vederii montate la platforma de gunoi vor fi grunduite si vopsite cu vopsea acrilica pe baza de apa aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata pentru structura metalica si pentru peretele vestic din panouri de tabla : gri antracit.

Pardoseala in hala va fi una de tip industrial din rasini epoxidice, rezistenta la uzura si usor de intretinut, cele din birou , din grupul sanitar si din depozit vor fi din covor PVC tip Tarkett, iar la platforma de gunoi va fi din beton elicopterizat.

Echiparea si dotarea specifica functiunii propuse :

Spatiile propuse au in alcatuire urmatoarele echipamente si dotari :

- instalatii sanitare de alimentare cu apa si canalizare : un punct de apa cu 2 lavoare inox in hala ; rigola centrala racordata la canalizare pentru apele uzate provenite de la spalarea pardoselii halei, cate 1 lavoar + 1 wc in grupurile sanitare, un punct de alimentare cu apa (robinet exterior) pentru spalarea platformei de gunoi, un sifon de pardoseala la platforma de gunoi.
- Instalatii electrice : iluminat hala cu corpuri LED, instalatie de iluminat si prize in birou, in grupurile sanitare si in spatiul de depozitare.

Costurile estimate pentru investitia propusa in VARIANTA 2 de scenariu :

DEVIZUL GENERAL - MODERNIZARE PIATA CIUPERCA VARIANTA II

Anexa nr. 7
Conform H.G. nr. 907 din 2016

Nr. crt	Denumirea capitolelor • i subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (f• r• TVA)	TVA (19%)	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru ob•inerea • i amenajarea terenului				
1.1	Ob•inerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenaj• ri pentru protec•ia mediului • i aducerea terenului la starea ini•ial•	0,00	0,00	0,00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protec•ia utilit• tilor	0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 1		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilit• ilor necesare obiectivului de investitii				
2.1.	Amenajare drumuri de acces	0,00	0,00	0,00
2.2.	Alimentare cu ap•	0,00	0,00	0,00
2.3.	Energie electric•	0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare • i asisten• tehnic•				
3.1	Studii, din care :	700,00	133,00	833,00
	3.1.1. Studii de teren	700,00	133,00	833,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnic•	0,00	0,00	0,00
3.4.	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cl• dirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare, din care :	35.000,00	6.650,00	41.650,00
	3.5.1. Tem• de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucr• rilor de interventii si deviz general	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	3.5.4. Documentatii tehnice necesare • n vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	2.700,00	513,00	3.213,00
	3.5.5. Verificarea tehnic• de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	1.500,00	285,00	1.785,00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	15.800,00	3.002,00	18.802,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achizitie	4.000,00	760,00	4.760,00
3.7.	Consultant• , din care :	1.200,00	228,00	1.428,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	1.200,00	228,00	1.428,00
3.8.	Asistent• tehnic• , din care :	3.800,00	722,00	4.522,00
	3.8.1. Asistent• tehnic• din partea proiectantului	1.800,00	342,00	2.142,00
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucr• rilor	1.000,00	190,00	1.190,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse • n programul de control al lucr• rilor de executie, avizat de c• tre Inspectoratul de Stat • n Constructii	800,00	152,00	952,00
	3.8.2. Dirigentie de santier	2.000,00	380,00	2.380,00
TOTAL capitol 3		44.700,00	8.493,00	53.193,00

CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza					
4.1	Construcii si instalatii, din care :		347.221,00	65.971,99	413.192,99
	4.1.1	Construcii si instalatii	347.221,00	65.971,99	413.192,99
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale tehnologice		0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj		0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport		0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari		0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 4			347.221,00	65.971,99	413.192,99
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli					
5.1	Organizare de antier, din care :		5.000,00	950,00	5.950,00
	5.1.1.	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	5.000,00	950,00	5.950,00
	5.1.2.	Cheltuieli conexe organizarii antierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului, din care :		3.869,43	0,00	3.869,43
	5.2.1.	Comisiunile si dobandile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2.	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	1.761,11	0,00	1.761,11
	5.2.3.	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	347,22	0,00	347,22
	5.2.4.	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	1.761,11	0,00	1.761,11
	5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute		35.222,10	6.692,20	41.914,30
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 5			44.091,53	7.642,20	51.733,73
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste					
6.1	Pregatirea personalului de exploatare		0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste		0,00	0,00	0,00
TOTAL capitol 6			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL			436.012,53	82.107,19	518.119,72
din care: C + M (1.2.+1.3.+1.4.+2.+4.1.+4.2.+5.1.1.)			352.221,00	66.921,99	419.142,99

Din analiza celor doua scenarii si a valorii celor doua devize generale prezentate se constata ca al doilea scenariu este mai scump decat primul, valoare care rezulta din utilizarea unor elemente constructive mai scumpe.

In concluzie, dat fiind aspectul tehnic mentionat, se alege scenariul 1, care devine Scenariu Recomandat.

4.2. Analiza vulnerabilitatilor cauzate de factori de risc antropici si naturali, inclusiv de schimbari climatice ce pot afecta investitia

Avand in vedere specificul lucrarilor din prezenta investitie si amplasamentul lucrarilor, factorii de risc antropici si naturali, inclusiv schimbari climatice (inundatii, ingheturi, furtuni) nu pot afecta aceste lucrari, cel putin din urmatoarele motive:

- obiectivul este amplasat intr-o zona urbana, dens locuita si in vecinatatea unor trasee de strazi dens circulat, prevazute cu utilitati.

- materialele folosite sunt de calitate superioara, rezistente la sarcini mecanice si la deformari din diferenta de temperatura;
- imbinarile elementelor de constructie prevazute sunt de rezistenta ridicata; finisajele sunt realizate cu materiale certificate, cu grad ridicat de rezistenta la uzura, la intemperii si lumina soareluri.
- amplasamentul lucrarilor nu sunt in zone inundabile, in zone cu schimbari climatice majore intre anotimpuri

4.3. Situatia utilitatilor si analiza de consum (necesarul de utilitati, relocare/protejare, solutii pentru asigurarea utilitatilor necesare) :

Situatia existenta a utilitatilor :

Amplasamentul este într-o zona cu urmatoarele utilitati existente: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, retele termice, retele gaze naturale, retele de telefonie si cablu internet -TV.

Necesarul de utilitati pentru varianta propusa :

1) Alimentare cu apa

Pe strazile perimetrare amplasamentului (strada Bibescu si b-dul Stirbei Voda) este în functiune un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila. Amplasamentul este traversat de o conducta de alimentare cu apa potabila a complexului comercial aflat in apropiere. Pentru functionarea ansamblului de hale propus este necesara bransarea la reseaua de alimentarea cu apa.

2) Canalizare

Pe strazile perimetrare amplasamentului exista retele de canalizare. Pe amplasament se produc ape menajere uzate ca urmare a operatiunilor de salubritate si ca urmare a utilizarii grupurilor sanitare, deci este necesara realizarea unui bransament la retele de canalizare existente. Apele pluviale de pe amplasament sunt colectate prin jgheaburi si burlane si sunt dirijate la nivelul terenului natural si la trotuarele existente catre canalizarea pluviala.

3) Alimentare cu energie electrica

Pe strazile perimetrare amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica de distributie de joasa tensiune (JT) . Obiectivul studiat va fi dotat cu instalatii de iluminat si prize, motiv pentru care va necesita bransare la reseaua de alimentare cu energie electrica.

4) Iluminat public

Pe strazile perimetrare amplasamentului sunt retele si echipamente de iluminat public. Prin amplasarea obiectivului nu vor fi afectate aceste retele si nici nu este necesara bransarea la acestea.

5) Telefonie

In perimetrul strazilor adiacente amplasamentului exista retele de telefonie cu cabluri, internet, TV. Pentru functionarea obiectivului propus nu sunt necesare bransamente la aceste retele.

5) Alimentare cu caldura

Exista retele de termoficare centralizata în zona ce deservesc imobilele de locuinte colective . Prin amplasarea obiectivului nu vor fi afectate aceste retele si nici nu este necesara bransarea la acestea.

6) Alimentare cu gaze naturale

În zona exista retele de gaze naturale. Prin amplasarea obiectivului nu vor fi afectate aceste retele si nici nu este necesara bransarea la acestea.

7) Gospodarie comunala

Deseurile de tip menajer produse pe amplasament in timpul functionarii pietei vor fi colectate centralizat si selectiv in recipienti speciali (europubele / containere) si eliminate periodic in baza unui contract de salubritate ce se va incheia cu un operator autorizat de salubritate.

4.4. Sustenabilitatea realizarii obiectivului de investitii:

Sustenabilitatea ia in calcul toate aspectele decizionale pe care le presupune realizarea investitiei si anume:

1. luarea deciziei de realizare a documentatiei tehnice, ca prim pas al realizarii proiectului propus si stabilirea elementelor care compun mediul (determinarea cererii, diagnosticarea activitatii sale din punct de vedere: juridic, comercial, al resurselor umane si managementului, tehnic si economico-financiar);
2. analiza rentabilitatii investitiei, prin calcularea fluxului de numerar disponibil, a duratei de recuperare, a valorii nete actualizate;
3. finantarea va fi din surse proprii
4. chiar daca investitia este una de nivel local, aceasta este considerata o decizie de aducere la standardele comunitare de dezvoltare, pentru ca s-a luat in calcul si profitabilitatea proiectului si recuperarea din forte proprii, prin crearea de mici afaceri locale care atrag dupa sine noi locuri de munca;
5. fiind o investitie de aducere la standarde europene, rezulta pe de o parte achizitia de resurse, iar pe de alta parte activarea cheltuielilor de exploatare;
6. din comparatia veniturilor cu cheltuielile rezulta, in fiecare din anii analizati, ca se va obtine profit din exploatare suficient de mare pentru recuperarea investitiei intr-un timp scurt;
7. in concluzie, obiectivul major al solicitantului ramane atat asigurarea viabilitatii proiectului, in paralel cu cresterea valorii obiectivului de investitii analizat, toate respectand principiile dezvoltarii sustenabile.

4.5. Analiza cererii de bunuri si servicii, care justifica dimensionarea obiectivului de investitii

Prin realizarea investitiei propuse se urmareste completarea cererii de servicii de calitate in zona comerciala existenta, avandu-se in vedere faptul ca zona de piata este una traditionala in care desfasurarea activitatii respective dureaza de mult timp.

De asemenea se urmareste amenajarea spatiului respectiv in conditii moderne, decente si igienice, conforme cu standardele europene , atat pentru micii intreprinzatori din zona, cat si crearea de noi locuri de munca.

4.6. Analiza financiara, analiza economica :

Mai jos sunt prezentate calculele indicatorilor de performanta financiara, pornind de la calcularea veniturilor si a cheltuielilor aferente perioadei de exploatare, veniturile sunt calculate cu 5,0 lei / mp inchiriat pe zi, iar salariile personalului (1 administrator + 1 paznic, cu salarii nete cumulate de 4500 lei pe luna) :

INDICATORI DE PERFORMANTA

Denumire	an 1* (mii lei)	an 2 (mii lei)	an 3 (mii lei)	an 4 (mii lei)	an 5 (mii lei)	an 6 (mii lei)	an 7 (mii lei)	an 8 (mii lei)	an 9 (mii lei)	an 10 (mii lei)
Venituri	0	180,000	210,000	220,000	330,000	350,000	350,000	350,000	350,000	400,000
Subventii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chirii	0	180,000	210,000	220,000	330,000	350,000	350,000	350,000	350,000	400,000
Cheltuieli	165,000	225,000	238,000	251,000	263,000	275,000	287,000	310,000	347,000	385,000
Salarii	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
Utilitati	15,0	15,0	18,0	21,0	23,0	25,0	27,0	30,0	32,0	35,0
Amortizari	0	35	40	45	50	55	60	75	105	135
Alte cheltuieli de exploatare	0	25,0	30,0	35,0	40,0	45,0	50,0	55,0	60,0	65,0

* anul 1 este anul de realizare a investitiei, inclusiv obtinerea avizelor si autorizatiilor de functionare

FLUXUL CUMULAT, VALOAREA ACTUALIZATA NETA, RATA INTERNA DE RENTABILITATE; SUSTENABILITATEA FINANCIARA PE O PERIOADA CALCULATA DE 10 ANI

Flux de numerar - previziuni - LEI			Anul 1 (mii lei)	Anul 2 (mii lei)	Anul 3 (mii lei)	Anul 4 (mii lei)	Anul 5 (mii lei)
	OPERATIUNEA/PERIOADA						
I.	ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE						
	Total intrari de lichiditati din:		433,787	180,000	210,000	220,000	330,000
	Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare						
II.	ACTIVITATEA DE EXPLOATARE						
	Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA			180,000	210,000	220,000	330,000
	Total intrari de numerar			180,000	210,000	220,000	330,000
	Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:			225,000	238,000	251,000	263,000
	Utilitati			150,000	150,000	150,000	150,000
	Aferente personalului angajat			15,0	18,0	21,0	23,0
	Flux brut inainte de plati pentru impozit pe profit /cifra de afaceri si ajustare TVA			230,100	201,300	195,400	137,210
	Total plati, exclusiv cele aferente exploatarii		165,000				
	Flux de numerar din activitatea de exploatare		- 598,787	230,100	201,300	195,400	137,210
III.	FLUX DE LICHIDITATI (CASH FLOW)						
	Flux de lichiditati net al perioadei		598,787	230,100	201,300	195,400	137,210
	Disponibil de numerar al perioadei precedente	165,000	165,000	993,887	1.195,187	1.390,587	1.527,797
	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei	165,000	763,787	993,887	1.195,187	1.390,587	1.527,797

Flux de numerar - previziuni - LEI							
	OPERATIUNEA/PERIOADA		Anul 6 (mii lei)	Anul 7 (mii lei)	Anul 8 (mii lei)	Anul 9 (mii lei)	Anul 10 (mii lei)
I.	ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE						
	Total intrari de lichiditati din:		350,000	350,000	350,000	350,000	400,000
	Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare						
II.	ACTIVITATEA DE EXPLOATARE						
	Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA		350,000	350,000	350,000	350,000	400,000
	Total intrari de numerar		350,000	350,000	350,000	350,000	400,000
	Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:		275,000	287,000	310,000	347,000	385,000
	Utilitati		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
	Aferente personalului angajat		25,0	27,0	30,0	32,0	35,0
	Flux brut inainte de plati pentru impozit pe profit /cifra de afaceri si ajustare TVA		137,210	182,036	175,029	150,347	145,035
	Total plati, exclusiv cele aferente exploatarii		175,000	177,000	180,000	182,000	185,000
III.	FLUX DE LICHIDITATI (CASH FLOW)						
	Disponibil de numerar al perioadei precedente	1.527,797	1.702,797	1.879,797	2.059,797	2.241,797	2.426,797
	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei	1.527,797	1.702,797	1.879,797	2.059,797	2.241,797	2.426,797

INDICATORI FINANCIARI							
Anul		UM	Total an 1	Total an 2	Total an 3	Total an 4	Total an 5
Nr.crt.	Specificatie		Valoare (mii lei)				
1	Valoare investitie (Vi)	LEI	433,787				
2	Veniturile din exploatare (Ve)	LEI		180,000	210,000	220,000	330,000
3	Cheltuieli de exploatare (Ce)	LEI		225,000	238,000	251,000	263,000
4	Rata rezultatului din exploatare (rRe)	%		- 20%	- 11,76%	- 12,35%	25,47%
5	Durata de recuperare a investitiei (Dr)	ANI	4,167				
6	Rata rentabilitatii capitalului investit (rRc)	%	- 22,57%	- 20%	- 11,76%	- 12,35%	25,47%
7	Rata de actualizare		4%				
8	Valoare actualizata neta (VAN) - trebuie sa fie pozitiva	LEI	1.588,908				
9	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei - trebuie sa fie pozitiv	LEI	763,787	993,887	1.195,187	1.390,587	1.527,797

INDICATORI FINANCIARI							
Anul		UM	Total an 6	Total an 7	Total an 8	Total an 9	Total an 10
Nr.crt.	Specificatie		Valoare				
1	Valoare investitie (Vi)	LEI	433,787				
2	Veniturile din exploatare (Ve)	LEI	350,000	350,000	350,000	350,000	400,000
3	Cheltuieli de exploatare (Ce)	LEI	275,000	287,000	310,000	347,000	385,000
4	Rata rezultatului din exploatare (rRe)	%	27,27%	21,95%	12,90%	0,86%	3,90%
5	Durata de recuperare a investitiei (Dr)	ANI	4,167				
6	Rata rentabilitatii capitalului investit (rRc)	%	27,27%	21,95%	12,90%	0,86%	3,90%
7	Rata de actualizare		4%				
8	Valoare actualizata neta (VAN) - trebuie sa fie pozitiva	LEI	2.523,87				
9	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei - trebuie sa fie pozitiv	LEI	1.702,797	1.879,797	2.059,797	2.241,797	2.426,797

4.7. Analiza de riscuri, masuri de prevenire/diminuare a riscurilor

In analiza prezentata s-au luat in calcul toate riscurile si anume:

- riscuri tehnice, inlaturate prin solutia constructiva si arhitectonica, prezentata in capitolele anterioare ale Studiului de fezabilitate;
- riscuri financiare, inlaturate prin prognoza veniturilor si a cheltuielilor din anexa corespunzatoare;
- riscuri institutionale, inexistente, pentru ca proiectul se va plia pe necesitatile de dezvoltare ale Municipiului Craiova;
- riscurile legale sunt eliminate prin respectarea hotararilor Consiliului Local al Municipiului Craiova, a legislatiei nationale si a legislatiei armonizate cu cea a Uniunii Europene..

5. Scenariul tehnico-economic optim, recomandat :

5.1. Comparatia scenariilor/optiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor :

Comparand scenariile propuse din punct de vedere tehnic, se constata ca ambele solutii raspund cerintelor temei de proiectare a beneficiarului, oferind conditii egale de functionalitate si stabilitate.

Din punct de vedere al elementelor de arhitectura se observa ca Varianta 1 de scenariu este o solutie versatila ce permite reconfigurarea ansamblului in situatia in care se doreste de catre beneficiar acest lucru.

Din punct de vedere economic si financiar Varianta 1 a scenariului propus de realizare a investitiei este varianta mai ieftina, asa cum se demonstreaza in analiza financiara si economica de la subcapitolul 4.6. anterior.

5.2. Selectarea si justificarea scenariului optim recomandat :

Din analiza celor doua scenarii si a valorii celor doua devize generale prezentate se constata ca al doilea scenariu este mai scump decat primul, valoare care rezulta din adaugarea unor elemente constructive mai scumpe, si a unei manopere de executie mai mare.

In concluzie, dat fiind aspectul tehnic mentionat, se alege scenariul 1, care devine Scenariu Recomandat. Constructiile, utilajele si echipamentele atasate proiectului propus si scenariului recomandat sunt suficiente si necesare pentru realizarea acestuia.

5.3. Descrierea scenariului optim recomandat :

a) obtinerea si amenajarea terenului :

Terenul necesar amplasarii obiectivului de investitii este proprietate publica apartinand Municipiului Craiova prin Consiliul Local al Municipiului Craiova, fiind concesionat spre folosinta catre SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL pe o perioada de 49 ani.

b) asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului :

Pentru functionarea obiectivului sunt necesare bransamente la retelele orasenesti de alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energiei electrice, precum si asigurarea de servicii de salubritate furnizate de un operator de salubritate cu care beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii.

c) solutia tehnica (descrierea din punct de vedere constructiv, tehnic, functional-arhitectural si economic a principalelor lucrari pentru investitia de baza) corelata cu nivelul calitativ, tehnic si de performanta ce rezulta din indicatorii tehnico-economici propusi :

HALA PIATA cu structura metalica realizata din profile HEA si ferme curbe din profile laminate, inchideri cu panouri tabla pe latura de vest , cu golurile dintre stalpi obturate cu grilaje metalice cu lamela plina tip rulou , luminatoare superioare PVC cu geam simplu, acoperire cu membrana impermeabila (clasa C1, Bs 1-3, d0) - tip Poliplan , BIROU si GRUP SANITAR constructii modulate pe structura metalica si inchidere cu panouri termoizolante sandwich si tamplarie PVC, PLATFORMA GUNOI betonata cu panouri lamelare pt. obturare vedere pe laturile de nord si vest. (VARIANTA DE SCENARIU RECOMANDAT)

Funcțiune :

Ansamblul pietei agro-alimentare Ciuperca este alcatuit din constructia principala (hala) si din anexe (birou, grup sanitar, platforma gunoi).

Hala pietei este o constructie cu dimensiunile generale de 8,0 m x 14,0 m , cu 4 travei de 3,40 m si 1 deschidere de 7,80 m, avand Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 112,00 mp, cu inaltimea la streasina = 3,60 m si inaltimea maxima = 4,75 m in raport de terenul amenajat.

Regim de inaltime : parter.

Din punct de vedere functional hala pietei va fi un spatiu unic, liber cu Suprafata utila = 109,10 mp .

Conformarea constructiei precum si organizarea spatiilor sunt in asa fel realizate incat utilizatorii (comercianti si public) sa aiba un grad sporit de confort pe toata durata exploatarei acesteia.

Biroul este o constructie prefabricata, modulata, realizata industrial, transportabila. Are dimensiunile de 2,40 x 3,0 x 2,40 m, si Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 7,20 mp. Cuprinde un spatiu unic cu destinatia de birou pentru administratia pietei in suprafata utila de 6,56 mp.

Grupul sanitar este o constructie prefabricata, modulata, realizata industrial, transportabila. Are Suprafata construita = Suprafata desfasurata = 2,73 mp, si inaltimea maxima de 2,40 m. Cuprinde 2 cabine wc dotate cu vas wc si lavoar, in suprafata utila de 2 x 1,19 mp.

Platforma pentru gunoi are dimensiunile de 3,70 x 410/3,20 x 2,40 m, Suprafata construita = Suprafata utila = 12,70 mp. Aceasta este marginita pe laturile de vest si de nord de panouri pentru obturarea vederii, executate din profile metalice. Pe platforma sunt depozitate europubelele pentru colectarea desurilor de tip menajer, precum si 2 containere pentru colectare ambalaje reciclabile (din carton si material plastic).

Elemente principale de arhitectura :

Alcatuirea halei : 12 stalpi sectiune HEA prinsi in buloane la partea inferioara de fundatii si de radierul general, iar la partea superioara prin grinzi metalice din profile HEA , imbinare prin sudura. Acoperire sarpanta metalica in 2 ape curbe, cu ferme si pane din profile rectangulare, cu zona centrala suprainaltata si acoperita tot cu o sarpanta curba din profile metalice. Diferenta de inaltime intre zona centrala a sarpantei si zonele laterale permite montarea de grilaje de ventilatie intre acestea. Invelitoarea va fi din membrana impermeabila intinsa si ancorata de structura metalica conform proiectului de rezistenta.

Cabinele modulate sunt executate conform prescriptiilor functionale ale producatorului, beneficiarul acceptand conformarea functionala a acestora.

Panourile de obturare ale platformei de gunoi sunt executate pe o structura metalica cu elemente verticale si orizontale de rezistenta pe care sunt montata spre exterior lamele orizontale din tabla ambutisata (tip parasolar).

Elemente structura :

- Terenul de fundare pe care se realizeaza constructia este coeziv cu presiunea conventionala de calcul de 150 kPa (1,50 daN/cm²).
- Fundatii izolate si cuzineti din beton C16/20 (B250), placa cota +/-0,00 din beton C16/20 (B250) pentru hala; placa din beton armat la cota +/-0.00, mai putin o suprafata de 1,5 x 4,0 m in coltul de nord-vest al halei in care se vor monta dale din beton 50x50x6cm ce permit interventia usoara la bransamentul si caminul de apa existente.
- Structura va fi realizata din stalpi de otel profile HEA 140 mm, cu buloane M24 (S355JR) inglobate in fundatii.
- Acoperisul are forma curba si se realizeaza din europrofile si arce din teava patrata Tv 100x100x4 mm si montanti din teava patrata Tv 50x50x4 mm, pe arce fiind asezate paneele metalice din teava Tv 80x40x4 mm.
- Inchiderile perimetrare ale halei propuse se realizeaza cu usi tip rulou fixate intre stalpii metalici (pe 3 laturi) si cu panouri de tabla cutata pe cea de-a patra latura.
- Imbinarea fermelor metalice de acoperis (arcelor) cu stalpii metalici se realizeaza cu suruburi de inalta rezistenta IP , gr.10.9, M20x60 (DIN6914).
- Invelitoare din membrana (C1, Bs1-3, d0) , impermeabila, tip POLIPLAN , greutate 630g/mp.
- Intre axele 1a si 1c este prevazuta o dala din beton armat pentru amplasare constructii modulare de birou si grupuri sanitare, si pentru amenajare platforma gunoi.

Finisaje :

Structura metalica va fi protejata prin grunduire intr-un strat si prin vopsire cu vopsea acrilica pe baza de apa, aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata pentru structura metalica si pentru

peretele vestic din panouri de tabla : gri antracit.

Membrana impermeabila folosita pentru invelitoare va avea culoarea gri deschis (argintiu).

Tamplaria PVC a luminatoarelor va fi de culoare gri antracit. Grilajele tip rulou vor avea lamele inox pline, culoarea : natur (argintiu), iar grilajele de ventilatie montate la partea superioara a sarpantei vor fi pe rama metalica cu lamele din tabla, vopsite.

Cabinele modulate vor avea structura metalica protejata prin grunduire intr-un strat si prin vopsire cu vopsea acrilica pe baza de apa, aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata : gri deschis, si panourile gri antracit. Tamplaria va fi de asemenea gri antracit.

Lamelele metalice ale **panourilor de obturare a vederii** montate la **platforma de gunoi** vor fi grunduite si vopsite cu vopsea acrilica pe baza de apa aplicata in 2 straturi prin pulverizare. Culoarea indicata pentru structura metalica si pentru peretele vestic din panouri de tabla : gri antracit.

Pardoseala in hala va fi una de tip industrial din rasini epoxidice, rezistenta la uzura si usor de intretinut, cele din birou si din grupul sanitar vor fi din covor PVC tip Tarkett, iar la platforma de gunoi va fi din beton elicopterizat.

Echiparea si dotarea specifica functiunii propuse :

Spatiile propuse au in alcatuire urmatoarele instalatii si echipamente :

Instalatii sanitare :

Instalatia de alimentare cu apa rece menajera

Alimentarea cu apa rece a obiectelor sanitare din grupurile sanitare propuse, a spalatoarelor din platforma piata a boilerului pentru preparare apa calda menajera se va realiza din reseaua de distributie apa rece existenta pe Bulevardul Stirbei Voda prin intermediul unui bransament proiectat echipat cu camin de apometru amplasat la limita de proprietate.

Astfel din bransamentul propus se va prevedea o conducta pozata ingropat din PE80 SDR17,6 Pn6, d = 32 mm care va alimenta consumatorii menajeri.

Instalatia de alimentare cu apa calda menajera

Prepararea apei calde menajere necesara pentru obiectele sanitare propuse in grupurile sanitare si platforma Piata se va realiza cu un boiler instant alimentat cu energie electrica.

Livrarea apei calde la punctele de consum se va face la maxim 60°C.

Deasemenea se atrage atentia asupra obligativitatii izolarii conductelor de apa calda impotriva pierderilor de caldura pe traseu. Materialele propuse pentru izolare sunt cele clasice, sau performante – armaflex. Se propune utilizarea conductelor de alimentare cu apa calda din eav de polipropilena cu insertie metalica. Susinerea conductelor de alimentare cu apa rece si calda se va realiza cu brouri metalice, ori cu dibluri si cleme din plasic.

Reteaua de canalizare menajera interioara, exterioara.

Conductele montate în rețeaua de canalizare interioara sunt tuburi din polipropilena ignifugata.

Conductele de diferite dimensiuni se vor poziționa (funcție de soluția aleasă de proiectant) în șanțuri în pereți, orizontale ori verticale. În funcție de situație se vor izola și proteja (în țevi sau tuburi) de protecție și se vor fixa prin intermediul diblurilor și al colierelor.

Evacuarea apei uzate provenite de la lavoare se va face prin intermediul sifonului de pardoseală. Se atrage atenția în mod deosebit asupra îmbinărilor conductelor care trebuie să fie perfect etanșe. Pe platforma piața se propune amplasarea unei rigole cu gratar conform plan, unde se vor colecta apele accidentale sau apele uzate provenite de la igienizarea spațiului, canalizate la cămine exterioare de canalizare după care în colectorul stradal existent.

Apele uzate provenite de la canalizarea interioara menajera se vor colecta în cămine de canalizare exterioare, după care se vor deversa la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Instalații climatizare :

Pentru asigurarea unui climat corespunzător în biroul aferent Pieței Ciuperca s-a prevăzut montarea unui aparat de climatizare aerului de tip split (unitate exterioară + unitate interioară).

Echipamentul de climatizare a aerului prevăzut a se monta în birou va asigura un climat corespunzător atât în perioadele reci / calde cât și în perioadele de tranziție ale anului, primăvara și toamna. Acest aparat trebuie să realizeze recircularea, răcirea, încălzirea, purificarea, umidificarea aerului.

Dimensionarea aparatului s-a făcut pe baza consumului de frig calculat pentru fiecare încăpere în parte, luându-se în calcul cele mai nefavorabile condiții de lucru :

- temperatura aerului exterior pentru luna cea mai caldă a anului
- numărul mediu de persoane prezente simultan în încăpere
- căldura degajată de corpurile de iluminat
- căldura degajată de aparatele electrice prezente în încăpere
- orientarea încăperii după punctele cardinale
- uși sau deschideri spre încăperi neclimatizate.

Aparatul de aer condiționat va fi cu tehnologie inverter – reglarea puterii în funcție de cerință. Acest model de aparat de climatizare face posibilă modificarea automată a operațiunilor de încălzire și răcire, pornind de la temperatura setată.

Aparatul va fi dotat cu funcția de autocurățire ; cauza principală a mirosului neplăcut ce emana deseori din echipamentul de aer condiționat este existența mușcăiurilor care se dezvoltă în mediul umed de pe schimbătorul de căldură.

Flux de aer natural evacuat de aparatul de aer conditionat micșorează diferențele de temperatură pe verticală, în interiorul camerei și se obține un mediu mai rece și mai plăcut.

Funcția de dezumidificare trebuie să îndepărteze umiditatea în exces fără a răci prea mult încăperea. De asemenea aparatul se va echipa cu filtru de aer antibacterian.

CARACTERISTICILE TEHNICE SI FUNCTIONALE ALE ECHIPAMENTULUI DE CLIMATIZARE PROPUS SPRE MONTAJ - Q = 9000 BTU

Capacitate de racire aer conditionat: 9436 BTU/h ;

Capacitate de incalzire aer conditionat: 9665 BTU/h ;

Consum anual de energie electrică în modul de racire: 179 kWh/a ;

Consum anual de energie electrică în modul de incalzire: 1067 kWh/a ;

Funcție de racire și de incalzire ;

Nivel de zgomot unitate interioară: 54 dB(A) ;

Tip agent frigorific: R410A ;

Putere absorbită la racire : 2.00 kW ;

Putere absorbită la incalzire: 2.00 kW ;

Capacitate de dezumidificare: 1.0 l/h ;

Tensiune de alimentare: 230 V/50 Hz ;

Tip compresor: rotativ ;

Debit aer unitate interioară: 420 m³/h ;

Unitatea de aer conditionat exterior se va monta în exteriorul construcției pe peretele exterior la o înălțime minimă de 2,20m față de cota terenului amenajat, iar unitatea interioară se va amplasa de asemenea pe același perete exterior dar în interiorul construcției.

Se vor realiza legăturile între cele două echipamente, se va alimenta electric unitatea interioară și se va porni din telecomandă.

Ulterior, după consultarea și însușirea comenzilor din manualul de utilizare se vor face setările necesare asigurării unui climat corespunzător destinației încăperii.

Instalații electrice :

ALIMENTARE GENERALA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a prezentului obiectiv se face la tensiunea de 0,4kV din rețeaua electrică locală iar, în acest sens, pentru sistematizarea rețelei beneficiarul va comanda la S.C.ELECTRICA S.A. documentația tehnică.

Racordul electric este realizat dintr-o *Firida de distributie si contorizare pe sol* tip FDCS montata la limita de proprietate, printr-un cablu electric ACYAbY3x25+16mm², la *tabloul electric general TG* amplasat in piata avand acces usor in caz de interventie.

Tabloul electric general TG va fi de constructie metalica, prevazut pe intrare cu un intreruptor automat de sarcina cu protectie termica, electromagnetica, diferentiala (300 mA, conf. art. 4.2.2.8 din NP I7-2011) si la supratensiuni atmosferice.

DISTRIBUTIA ENERGIEI ELECTRICE

Distributia energiei electrice catre toti consumatorii ce deservesc prezentul obiectiv se face prin intermediul *tabloului electric general TG*.

Ø *Tabloul electric general TG* asigura protectia si alimentarea a:

- » circuitelor electrice de iluminat;
- » circuitelor electrice de prize;
- » unui circuit electric unitati de climatizare UC;

INSTALATIA ELECTRICA DE ILUMINAT

Instalatiile electrice pentru iluminatul normal in toate spatiile, sunt realizate cu corpuri de iluminat fluorescente, compactfluo sau cu LED-uri la nivelele de iluminare medii stabilite prin normele internationale de iluminat.

In functie de nivelul de iluminare necesar, de conditiile de confort vizual, de aspectul arhitectural, de conditiile de mediu (praf, umiditate, pericol de incendiu, etc.), de criteriile economice (randamentul corpurilor de iluminat) s-au prevazut tipuri de corpuri de iluminat.

Instalatiile electrice de iluminat sunt constituite din circuite protejate prin microintreruptoare bipolare, deservite de o retea electrica de distributie conceputa a fi realizata cu cabluri electrice tip CYYF3x1,5 mm² tras in pat cablu de PVC montat aparent pe peretii si tavanul incaperilor din birouri.

Pozarea acestor cabluri se va face in jgheab metalic montat aparent pe elementele constructiei metalice profile „C” si „Z” in plan orizontal sau jgheab metalic in plan vertical in hale.

Corpurile de iluminat se monteaza la inaltimea de 4,5m pe profilele „Z” ale acoperisului prin tije filetate prinse in profile cu menghinute.

Interconectarea tronsoanelor circuitului de cablu se face in doze de derivatie de tip PVC montate aparent.

Comanda iluminatului din incaperi este asigurata cu intreruptoare crepusculare, intreruptoare serie simple, duble 250Vca/10^a.

INSTALATIA ELECTRICA DE PRIZE

Reteaua electrica de distributie a circuitelor de prize este realizata cu cablu electric CYYF

3x2,5mm², tras in pat cablu de PVC montat aparent pe pereti

Circuitele electrice de prize sunt protejate de intreruptoare automate de sarcina cu protectie termica si electromagnetica proprii si protectie diferentiala comuna.

PROTECTIA DE BAZA SI PROTECTIA LA DEFECT

Protectia contra tensiunilor accidentale de contact direct si indirect se realizeaza conform STAS 12.604/4-89; STAS 12.604/5-90 si normativului I7-2011.

Rezistenta de dispersie corespunzatoare prizei de pamantare a instalatiei electrice nu trebuie sa depaseasca valoarea de 4Ω.

La priza de pamant pentru instalatiile electrice se va lega tabloul TG.

Toate elementele conducatoare de curent ale instalatiei electrice (parti active) trebuie sa fie inaccesibile unei atingeri directe astfel:

- izolatia cablurilor si conductelor sa fie conform STAS 11388/3;
- carcusele aparatelor si tablourilor electrice sa fie conform STAS 5325;

Toate elementele instalatiei electrice care in mod normal nu sunt sub tensiune (carcase metalice, sustineri metalice, etc) dar care pot intra sub tensiune in mod accidental, vor fi prevazute cu urmatoarele masuri de protectie la atingeri indirecte:

- legarea la nul de protectie conform STAS 12604/4,5
- legarea la pamant conform STAS 12604/4,5

Suprafetele accesibile ale instalatiei electrice (cutii, panouri, muchii, suprafete rugoase, etc) trebuie sa nu produca raniri cu nici o parte a lor si sa nu deterioreze izolatia electrica a cablurilor sau echipamentelor.

INSTALATIA DE PARATRASNET

Instalatia de paratrasnet pentru constructia din prezenta documentatie s-a facut conform exigentelor existente in *Normativ I7-2011- privind protectia constructiilor impotriva trasnetului*, in baza frecventei anuale prevazute de lovituri de trasnet directe pe constructie(sau pe volumul protejat) Nd si a frecventei anuale acceptate de lovituri de trasnet Nc.

Pentru aceasta s-a elaborat un *Breviar de calcul* din care nu reiese necesitatea montarii unei *Instalatii de paratrasnet*.

NOTA

BREVIARUL IPT NU ARE LA BAZA SCENARIUL DE INCENDIU DIN CARE SA REIESE GRADUL DE RISC LA INCENDIU ACESTA CONSIDERAND-SE UNUL MEDIU. LA UN RISC MARE DE INCENDIU ESTE OBLIGATORIE PROTEJAREA PREZENTULUI OBIECTIV CU INSTALATIE DE PARATRASNET.

PROTECTIA CONTRA ATINGERILOR ACCIDENTALE

La priza de pamant pentru instalatiile electrice se va lega tabloul TG.

Toate elementele conducatoare de curent ale instalatiei electrice (parti active) trebuie sa fie inaccesibile unei atingeri directe astfel:

- izolatia cablurilor si conductelor sa fie conform STAS 11388/3;
- carcusele aparatelor si tablourilor electrice sa fie conform STAS 5325;

Toate elementele instalatiei electrice care in mod normal nu sunt sub tensiune (carcase metalice, sustineri metalice, etc) dar care pot intra sub tensiune in mod accidental, vor fi prevazute cu urmatoarele masuri de protectie la atingeri indirecte:

- legarea la nul de protectie conform STAS 12604/4,5
- legarea la pamant conform STAS 12604/4,5

Suprafetele accesibile ale instalatiei electrice (cutii, panouri, muchii, suprafete rugoase, etc) trebuie sa nu produca raniri cu nici o parte a lor si sa nu deterioreze izolatia electrica a cablurilor sau echipamentelor.

Date si indici propusi pe teren :

- Suprafata construita propusa piata Ciuperca = 120,66 mp
- Suprafata desfasurata hala comercializare produse second-hand propusa = 120,66 mp
- H max cornisa (streasina) = 3,60 m
- H max coama = 4,75 m
- Volum constructii = cca. 455,0 mc
- P.O.T.propus= 49,85 %
- C.U.T.propus = 0,50

Rezistenta si stabilitate la foc, cai de evacuare, distante fata de alte constructii; gradul de rezistenta la foc al constructiei :

Avand in vedere Normativul P 118/1999, tabelul 2.1.9. , prevederile art. 2.1.12, precum si cele prezentate mai sus obiectivul se încadreaza în gradul II de rezistența la foc => Gradul de rezistența la foc a compartimentului de incendiu GRF = II .

Stabilitatea la foc estimata :

Stabilitatea la foc a constructiei este buna . Estimarea stabilitatii la foc s-a facut pe baza urmatoarelor

- factori :
- gradul de rezistența la foc : II (conf. art. 2.1.12, din Normativul P 118/1999)
 - timp operativ de intervenție : 3 min. - se realizeaza cu personalul propriu si cu mijloace inițiale de stingere pentru prima intervenție (stingatoare portabile)
 - timpul de incendiere totala : 30 min.

Distante de siguranta :

Distantele dintre constructia pietei propuse si cladirile invecinate :

- pe latura de vest : Constructie parter cu destinatia de spatiu comercial, Ac = 50,0 mp, distanta = 2,0 m
- pe latura de sud : Constructie parter + etaj cu destinatia de spatiu comercial si prestari servicii + spatii comerciale alipite , pe parter, Ac totala = 920,0 mp, distanta = 4,70 m

Pentru ca piata propusa nu respecta distantele de siguranta fata de cladirile invecinate asa cum sunt ele normate in Normativul P118/1999, tabel 2.2.2., se considera un singur compartiment de incendiu format din piata propusa cu anexe + constructie parter cu destinatia de spatiu comercial + constructie parter+etaj cu destinatia de spatiu comercial si prestari servicii , cu spatii comerciale alipite.

Suprafata construita totala = cca.1100 mp

Constructiile ce formeaza compartimentul de incendiu respecta distanta minima de siguranta fata de constructiile civile de locuit din zona - blocuri de locuinte colective - (GRF I) conform prevederilor Normativului P 118/1999 tabel 2.2.2. (distanta = cca 17,0 m).

Caile de evacuare a persoanelor în caz de incendiu :

Lăţimea si lungimea spatiilor de circulatie din interiorul halei, precum si faptul ca pe timpul functionarii pietei grilajele rulou montate pe 3 laturi ale constructiei sunt deschise, sunt caracteristici constructive ce se încadreaza în prevederile art. 2.6.60. si 4.2.40 din P 118/1999 privind evacuarea persoanelor in caz de eveniment.

Caracteristicile tehnice si functionale ale acceselor carosabile / cailor de interventie ale autospecialelor

Accesele carosabile aflate pe laturile de vest, nord si sud ale amplasamentului sunt proiectate conform reglementarilor tehnice de drumuri, a regulamentului general de urbanism si a reglementarilor specifice de aplicare, referitoare la :

a) numarul de accese : 3 (un acces din strada Bibescu, un acces din bd. Stirbei Voda si unul pe aleea carosabila din sudul amplasamentului, intre Piata si spatiul comercial P+1.

b) dimensiuni / gabarite : lăţimea drumurilor de acces/carosabil : Str. Bibescu = 6,0 m; Bdul. Stirbei Voda = 21,0 m ; aleea dinspre cladirea P+1 = 4,70 m.

c) trasee : prin Bdul Stirbei Voda si prin Bdul 1 Mai - drumuri asfaltate, in imediata vecinatate a obiectivului

Observatii: Numai la faza P.TH. se vor lamuri necesitatea sau masurile minime care vor trebui luate.

Imprejmuire :

Nu este cazul realizarii unei imprejmuiri a amplasamentului.

Drum carosabil interior :

Nu este cazul.

Pavaje :

Se vor amenaja platforme si alei pietonale in interiorul parcelei pentru un mai bun acces la spatiile pietei, in suprafata totala de 66,50 mp.

Locuri de parcare :

Data fiind suprafata redusa a amplasamentului nu se pot organiza in interiorul acestuia locuri de parcare proprii. Spatiile de parcare existente in zona comerciala si pe strazile adiacente vor deservi si ansamblul propus.

Aprovizionare :

Accesul autovehiculelor de aprovizionare va fi permis prin aleea carosabila aflata la sud , operarea si stationarea acestora fiind limitata ca timp.

Accesele pietonale in interiorul pietei a persoanelor cu handicap:

Sunt conformate astfel incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, fara diferente de nivel mai mari de 20 cm, sau prevazute cu rampe si balustrade cu mana curenta la H = 0,90 -1,00 m si H = 0,60 - 0,75 m, fiind astfel rezolvate încat sa se evite alunecarea în gol a bastonului.

d) probe tehnologice si teste:

Avand in vedere faptul ca spatiile pietei vor fi echipate cu instalatii de alimentare cu apa si canalizare, si cu instalatii electrice de iluminat si prize sunt necesare probe tehnologice la terminarea lucrarilor, inainte de punerea in functiune. Testarile recomandate a se face sunt cele legate de :

- Ü verificarea verticalitatii / planeitatii elementelor structurale
- Ü verificarea prinderilor elementelor de structura de radierul din beton existent
- Ü calitatea imbinarilor prin sudura si prin buloane
- Ü calitatea acoperirilor prin vopsire
- Ü verificarea montarii membranei de invelitoare, respectarea suprapunerilor si izolarea imbinarilor
- Ü verificarea corectitudinii montarii accesoriilor de acoperis (jgheaburi, burlane, grile ventilatie)
- Ü verificarea functionarii instalatiilor de alimentare cu apa
- Ü verificarea instalatiilor de canalizare
- Ü verificarea instalatiilor electrice de iluminat si prize

5.4. Principali indicatori tehnico-economici aferenti obiectivului de investitii:

a/. Valoarea totala a investitiei, inclusiv TVA : 515.479,60 lei, echivalent 106.438,07 euro (la cursul de schimb 4,8430 lei/€, la data de 14.07.2020) , din care C+M : 414.022,68 lei, echivalent 85.488,88 euro.

TOTAL GENERAL	433.787,19	81.692,41	515.479,60
din care: C + M (1.2.+1.3.+1.4.+2.+4.1.+4.2.+5.1.1.)	347.918,22	66.104,46	414.022,68

b/. Esalonarea investitiei :

Anul I - trim. III : **85.869,19 lei**, fara TVA

Anul I - trim.IV : **173.959 lei**, fara TVA

Anul II - trim.I : **173.959 lei**, fara TVA

TOTAL : 433.787,19 lei + 81.692,41 lei (TVA 19%) = **515.479,60 lei**

c/. Durata de realizare a investitiei :

Durata de realizare a investitiei este de 12 luni, din care faze premergatoare executiei (proiectare faza Studiu de fezabilitate + faza D.T.P.T. + D.E.) = 6 luni , iar executia si fazele adiacente 6 luni.

d. Capacitati (în unitati fizice si valorice):

Suprafata teren: **242,00 mp**

Numar obiecte propuse : **4** (hala, birou, gr.sanitar, platforma gunoi)

Suprafata totala construita propusa: **120,66 mp**

Suprafata totala desfasurata propusa : **120,66 mp**

Suprafata totala utila propusa : **118,04 mp**

Volum total construit : **455,00 mc**

Valoarea totala a investitiei, inclusiv TVA : **515.479,60 lei**

Cost investitie/Suprafata desfasurata: 515.479,60 lei/120,66 mp = 4.272,17 lei/ mp , inclusiv TVA

5.5. Nominalizarea surselor de finantare a investitiei publice, ca urmare a analizei financiare si economice : Investitia se va realiza din fondurile proprii ale SC Piete si Targuri Craiova SRL.

6. Urbanism, acorduri si avize conforme :**6.1. Certificatul de urbanism emis in vederea obtinerii autorizatiei de construire :**

A fost obtinut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 6991, din data de 24/06/2020, emis de Primaria Municipiului Craiova.

6.2. Extras de carte funciara, cu exceptia cazurilor speciale, expres prevazute de lege

A fost obtinut EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA DE INFORMARE din data de 11/06/2020, emis de OCPI Dolj . Terenul pe care se propune investitia este in scris in cartea Funciara nr. 232967 / UAT Craiova, avand numarul cadastral 232967.

6.3. Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, masuri de diminuare a impactului, masuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu in documentatia tehnico-economica

Concluziile evaluarii impactului asupra mediului sunt ca lucrarile proiectate nu introduc efecte negative fata de situatia existenta asupra solului, drenajului, microclimatului, apelor de suprafata, vegetatiei, faunei, peisajului sau din punct de vedere acustic. Nu sunt afectate obiective de interes cultural sau istoric.

Prin executarea lucrarilor proiectate vor aparea influente favorabile asupra factorilor economico - sociali. Se vor influenta factorii de mediu in sens pozitiv datorita unor conditii de exploatare superioare celor actuale. Incadrarea în mediul înconjurator si in cadrul construit al zonei sub un aspect placut care are efect pozitiv asupra tuturor.

Influente socio-economice

Crearea de noi locuri de munca , nu numai pe perioada executiei lucrarilor de constructii

Cresterea gradului de civilizatie

Posibilitatea extinderii activitatilor de desfacere a marfurilor

Posibilitatea asigurarii de venituri pentru un trai decent ale familiilor comerciantilor

Proiectul propus nu intra sub incidenta legii nr 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice sau private asupra mediului; nu intra sub incidenta art. 28 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea 49/2011; nu intra sub incidenta art.48 si art. 54 din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Pe ansamblu, se poate aprecia ca din punct de vedere al mediului ambiant, lucrarile proiectate nu introduc disfunctionalitati suplimentare fata de situatia actuala, ci dimpotriva, au în general un efect pozitiv.

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilitatilor :

Prin Certificatul de Urbanism nr. 6991, din data de 24/06/2020 s-au solicitat si obtinut urmatoarele avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura :

- Ü Alimentare cu apa + Canalizare
- Ü Alimentare cu energie electrica
- Ü Alimentare cu gaze naturale
- Ü Salubritate

6.5. Studiu topografic, vizat de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

Beneficiarul dispune de studiul topografic al terenului aferent investitiei vizat de OCPI Dolj.

6.6. Avize, acorduri si studii specifice, dupa caz, in functie de specificul obiectivului de investitii si care pot conditiona solutiile tehnice

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1250 / 11.06.2019 s-au solicitat si obtinut urmatoarele avize/acorduri si studii :

- Ü Politia rutiera

- Ü Sanatatea populatiei
- Ü Studiu geotehnic
- Ü Raport de audit energetic
- Ü Certificat de performanta energetica a cladirii
- Ü Studiu privind posibilitatea montarii / utilizarii unor sisteme alternative de producere a energiei
- Ü Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, conform OUG 13 / 2016.

7. Implementarea investitiei :

7.1. Informatii despre entitatea responsabila cu implementarea investitiei :

a/. titularul investitiei : S.C. PIETE SI TARGURI CRAIOVA S.R.L.

- sediul :judetul Dolj, Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, Nr.51
- Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC J16/181/2011,
- Cod Unic de Inregistrare (CUI) 28001235

b/. adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail :

- Judetul Dolj, Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, Nr.51; TELEFON 0251-410 696
- e-mail : pietecraiova @ yahoo.com

c/. reprezentanti legali / imputerniciti, cu date de identificare :

- Reprezentant legal (administrator): MARACINE ALIN MADALIN

7.2. Strategia de implementare, cuprinzand: durata de implementare a obiectivului de investitii (in luni calendaristice), durata de executie, graficul de implementare a investitiei, esalonarea investitiei pe ani

Durata de realizare a investitiei: 12 luni, etapizat dupa cum urmeaza:

- Elaborare proiect faza Studiu de fezabilitate : 07/2020
- Obtinere de avize : 07/2019 - 08/2020
- Întocmire si depunere documentatie faza D.T.A.C. : 08/2020
- Obtinerea de autorizatie de construire: 10/2020
- Elaborare documentatie fazele D.T.P.T. + D.E. : 08/2020 - 12/2020
- Derulare procedura de achizitie publica : 01/2021
- Realizare lucrari de investitii: 02/2021 – 06/2021
- Probe si teste, receptie la terminarea lucrarilor : 07/2021

7.3. Strategia de exploatare/operare si intretinere:

Serviciul public de administrare, întretinere si exploatare a piecelor agroalimentare, a bazarelor si targurilor din Municipiul Craiova are ca obiectiv principal furnizarea catre populatia Municipiului a unui serviciu public de calitate, concomitent cu asigurarea protectiei sanataii oamenilor si a mediului

inconjurator, dar si conservarea, modernizarea si dezvoltarea tuturor componentelor din cadrul pieelor agroalimentare, a bazarelor si targurilor din raza Municipiului.

Autoritatea stabileste strategia de dezvoltare a serviciului public de administrare, întreținere si exploatare a pieelor agroalimentare, a bazarelor si targurilor, avand drept obiective:

- a) asigurarea organizarii si functionarii unor piee si targuri care sa presteze servicii de calitate consumatorilor si care sa raspunda necesitatilor de consum ale acestora
- b) dezvoltarea armonioasa a activitatii pieelor, bazarelor si targurilor, cu respectarea principiului liberei concurențe;
- c) protejarea patrimoniului arhitectural, istoric si de mediu prin menținerea caracterului sitului;
- d) stimularea participarii pe piața alaturi de comerciantii particulari si a întreprinderilor mici si mijlocii cu activitate comerciala în scopul cresterii competitivității acestora si gradului de ocupare a forței de munca;
- e) respectarea legislației în vigoare pentru structurile de vanzare si de prestari de servicii de piața.

7.4. Asigurarea capacitatii manageriale si institutionale :

In asigurarea serviciului public de organizare, administrare, întreținere si exploatare a pieelor agroalimentare, si targurilor din Municipiul Craiova, autoritatea administrației publice locale, prin cele doua componente ale sale - Consiliul Local, ca for legislativ, si Primaria Municipiului Craiova, ca for executiv - controleaza gestionarea serviciului în condiții de eficiența si rentabilitate, si pastreaza prerogativele privind promovarea politicilor si strategiilor de dezvoltare a serviciului administrare, întreținere si exploatare a pieelor agroalimentare, a bazarelor si targurilor din Municipiul Craiova.

8. Concluzii si recomandari :

Prin punerea la dispoziție a unui spațiu de comercializare modernizat , atat comerciantii de produse agro-alimentare cat si cumparatorii vor putea beneficia de un grad sporit de confort si igiena în derularea activitatilor de zi cu zi, si în conformitate cu reglementarile sanitar - veterinare în vigoare.

Prin modernizarea si marirea suprafetei Pietei Ciuperca creste implicit si numarul comerciantilor prezenti, iar ca urmare a derularii activitatilor acestora, se genereaza si venituri suplimentare la bugetul local provenite din taxe si impozite, ceea ce va produce si o dezvoltare a economiei locale si zonale.

PIESE DESENATE

- 1. Planuri generale de incadrare in PUG / PUZ
- 2. Plan de incadrare in zona
- 3. Plan de situatie
- 4. Plan piata VARIANTA 1 SCENARIU
- 5. Plan invelitoare piata VARIANTA 1 SCENARIU
- 6. Sectiune , VARIANTA 1 SCENARIU
- 7. Fatade , VARIANTA 1 SCENARIU
- 8. Vedere perspectiva VARIANTA 1 SCENARIU
- 9. Planuri si sectiuni fundatii VARIANTA 1 SCENARIU
- 10. Plan piata VARIANTA 2 SCENARIU
- 11. Plan invelitoare VARIANTA 2 SCENARIU
- 12. Sectiuni , VARIANTA 2 SCENARIU
- 13. Fatade , VARIANTA 2 SCENARIU
- 14. Vedere perspectiva VARIANTA 2 SCENARIU
- 16. Plan si sectiuni fundatii VARIANTA 2 SCENARIU

INTOCMIT, S.C. DECARH PROIECT S.R.L.

Arh. Florin PRIE

