MUNICIPIULUI CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.386

privind aprobarea Studiului de Fezabilitate şi a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiţii „Construire hale comercializare produse second-hand cu caracter provizoriu-durata de amplasare 10 ani, Târg Municipal Craiova"-varianta 1

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.12.2020;

Având în vedere referatul de aprobare nr.183517/2020, raportul nr.183520/2020 al Direcţiei Investiţii, Achiziţii şi Licitaţii şi raportul de avizare nr.188604/2020 al Direcţiei Juridice, Asistenţă de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Studiului de Fezabilitate şi a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiţii „Construire hale comercializare produse second-hand cu caracter provizoriu-durata de amplasare 10 ani, Târg Municipal Craiova"-varianta 1 şi avizele nr.404/2020 al Comisiei II-Urbanism, Protecţia Mediului şi Conservarea Monumentelor, nr.405/2020 al Comisiei III-Servicii Publice şi nr.407/2020 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.273/2006 privind finanţele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice şi Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investiţiilor publice şi a unor măsuri fiscal-bugetare, modificarea şi completarea unor acte normative şi prorogarea unor termene;

În temeiul art.129 alin.2 lit.b, coroborat cu alin.4 lit.d, art.139 alin.3 lit.h, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de Fezabilitate şi indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiţii „Construire hale comercializare produse second-hand cu caracter provizoriu-durata de amplasare 10 ani, Târg Municipal Craiova"-varianta 1, astfel:

Valoarea totală (inclusiv TVA)-2.016.161,00 lei, din care: construcţii montaj (C+M) inclusiv TVA-1.927.086,00 lei, iar durata de realizare a investiţiei-18 luni, din care: faze premergătoare execuţiei (proiectare faza Studiu de Fezabilitate+faza D.T., P.T.+D.E.)-3+3 luni, iar execuţia şi fazele adiacente-12 luni, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă mandatarea reprezentantului municipiului Craiova, dl.Pîrvu Nelu, să voteze în Adunarea Generală a Asociaţilor S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., aprobarea Studiului de Fezabilitate prevăzut la art.1.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, dl.Nelu Pîrvu și Direcția Investiții, Achiziții și Licitații vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 386/2020

STUDIU DE FEZABILITATE

Construire hale comercializare produse second-hand cu caracter provizoriu - durata de amplasare 10 ani, Targ municipal

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN CONSTIN DINDIRICĂ

ROMÂNIA JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA CONSILIUL LOCAL

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

Foaie de capat

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	
Expertiza structuri	Ing. GAVRILA GHEORGHE	
Devize, economic	Teh. DUMITRIU JANA	
Desenat	Arh. PRIE FLORIN	
Verificat	Ing. BISTRICEANU VIOREL	

Continutul Studiului de Fezabilitate

A. PIESE SCRISE

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.13
5. Scenariul tehnico-economic optim, recomandat ….pag.26
6. Urbanism, acorduri si avize conforme ….pag.31
7. Implementarea investitiei ….pag.32
8. Concluzii si recomandari ….pag.33

B. PIESE DESENATE

1. Plan de amplasare in PUG, PUZ, zona ….pag.35
2. Plan de situatie; ….pag.39
3. Planuri generale, fatade si sectiuni caracteristice de arhitectura, scheme de principiu pentru rezistenta ….pag.40

C. ANEXE

1. Certificat de urbanism ….pag.47
2. Contract concesiune ….pag.48
3. Certificat de nomenclatura stradala ….pag.52
4. CUI societate ….pag.53
2. Raport de expertiza tehnica structuri ….pag.54
3. Studiul geotehnic ….pag.70
4. Studiul privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata conform OG 13 / 2016 ….pag.89
5. Avize si acorduri ….pag.91

I. Piese scrise

1. Informatii generale

1.1 Denumirea obiectivului de investitii :

CONSTRUIRE HALE COMERCIALIZARE PRODUSE SECOND - HAND CU CARACTER PROVIZORIU - DURATA DE AMPLASARE DE 10 ANI , TARG MUNICIPAL, 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 a 25 hale metalice in vederea desfasurarii in conditii optime a activitatii de comercializare produse second-hand.

Propunerea de aprobare a Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investitie **„Construire hale comercializare produse second - hand cu caracter provizoriu - durata de amplasare de 10 ani”** 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 second hand isi desfasoara activitatea in aer liber fiind direct influentata de conditiile meteorologice (activitatea este scazuta in perioadele ploioase, cu zapada sau in zilele caniculare), lipsa activitatii comerciale in aceste perioade se reflecta prin scaderea veniturilor societatii comparativ cu cheltuielile generate de societate care se mentin la aceleasi cote. Totodata , activitatea se desfasoara in prezent in spatiile exstente, multe din acestea improvizate si fara o organizare prealabila, ceea ce produce o imagine generala de dezordine si disconfort atat pentru vanzatori cat si pentru vizitatori/cumparatori. In plus, in zilele de sfarsit de saptamana se produce o mai mare aglomeratie in incinta , si in lipsa unor trasee clare de circulatie si evacuare, precum si in situatia aparitiei unor situatii ce creeaza panica pot aparea evenimente nedorite.

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 de piata, al persoanelor implicate in activitate, precum si al economiei locale.

- **La nivelul pietei de desfacere:**
  - Cresterea in ultimii ani la nivel local a cererii pentru produse second-hand de calitate
  - Orientarea preferintelor unui anumit segment din populatie spre produsele second-hand ca urmare a posibilitatii reduse de achizitionare de produse noi
- **La nivelul persoanelor implicate in activitate:**
  - Persoanele implicate in activitatea de vanzare a produselor second-hand provin dintr-o anumita categorie sociala, cu venituri reduse, fara o ocupatie stabila sau un loc de munca asigurat. Pentru acestia oportunitatea pe care o reprezinta vanzarea de produse second hand constituie o sursa de venit care le asigura existenta.
  - In acelasi timp, numarul persoanelor interesate in achizitionarea de produse second-hand este in continua crestere
- **La nivelul economiei locale :**
  - Prin punerea la dispozitie a unui spatiu de comercializare modernizat tuturor potentialilor agenti economici interesati care sa le asigure acestora conditii minime necesare pentru desfasurarea activitatilor de comercializare
  - Prin modernizarea Targului de saptamana creste implicit si numarul persoanelor, respectiv numarul 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 targului, beneficiarul investitiei se va bucura de venituri suplimentare in urma inchirierii spatiilor respective catre agentii economici interesati.

3. Identificarea, propunerea si prezentarea de scenarii / optiuni tehnico - economice pentru realizarea obiectivului de investitii

3.1. Particularitati ale amplasamentului :

- **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 nr.4487/12.01.2012 si a Actelor aditionale nr.13 / 2018, nr. 2015, si nr.11 / 2017.Terenul are numar cadastral 230775 , fiind inscris in cartea funciara a UAT Craiova cu nr. 230775. 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 27186,0 mp , din care suprafata ocupata pentru o perioada de timp bine definita (10 ani) de cladirile propuse (25 hale) este de Sc = Sd = 2862,0 mp. Coeficienti urbanistici : existenti : POT exist. = 0; CUT exist. = 0; propusi P.O.T. propus = 10,52% ; C.U.T. propus = 0,10.

Ü **Descrierea amplasamentului :**

Investitia propusa este amplasata in intravilanul municipiului Craiova, in perimetrul Targului de saptamana, pe domeniu public. Conform PUZ aprobat prin HCL 160 / 2013 amplasamentul se afla situat in zona de locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+5, zona dotari complementare (parcari, spatii comerciale, gradinita P+5), cu POT max. = 32% si CUT max.= 2, partial afectat de traseu/strapungere strazi propuse prin PUZ si aliniament construibilitate.Terenul este in suprafata de 27201,00 mp din acte si 27186,00 mp din masuratori.

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

Vecinatati :	- nord	= strada Dr.Dimitrie Gerota	- dist.limita proprietate	= 3,00 m
			- dist. ax strada	= 21,00 m
			- dist. blocuri locuinte colective	= 33,00 m
	- est	= strada Dr.Constantin Severeanu	- dist.limita proprietate	= 2,50 m
			- dist. ax strada	= 15,50 m
			- dist. blocuri locuinte colective	= 27,00 m
	- sud	= proprietati particulare	- dist.limita proprietate	= 126,40 m
	- vest	= strada Riului	- distanta ax strada	= 148,00 m
		= teren proprietate Primaria Craiova	- dist.limita proprietate	= 14,00 m

Accesul pe teren in prezent se efectueaza de pe strada Dimitrie Gerota, cu posibilitatea realizarii ulterioare a unor noi accesuri dinspre strada Riului si dinspre strada Dr.Constantin Severeanu.

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

Orientarea terenului in raport de punctele cardinale este NORD-SUD. Fiind situat oarecum la periferia sud - vestica a orasului, amplasamentul este in afara zonei in care se afla puncte de interes naturale sau construite orasenesti.

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 deseurilor, 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)

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 ag = 0,20g. Perioada de referinta Tc = 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 sok = 2KN/mp, iar tipul de expunere "completa" (Ce=0,8)

Ü **Retele edilitare in amplasament :**

Nu exista pe amplasament retele tehnico-edilitare care ar necesita relocare/protejare.

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 insitutii 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 incadreaza in unitatea geologica Depresiunea Getica si este alcatuita din pamanturi necoezive la slab coezive respectiv nisipuri, nisipuri prafoase/argiloase. Din punct de vedere meteoclimatic 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 Im = - 20-0;

b) DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA

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:

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

Conform prevederilor din STAS 6054-1985, adancimea de înghet pentru municipiul Craiova este de 70-80 centimetri.

c) RISCUL GEOTEHNIC

Conform “Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii”, indicativ NP 074 - 2014, pentru incadrarea unei constructii intr-o anumita categorie geotehnica se atribuie fiecarui factor un numar de puncte, astfel:

Nr. crt	Tip		Categoria geotehnica
1	Risc geotehnic redus	6-9	1
2	Risc geotehnic moderat	10-14	2
3	Risc geotehnic major	15 - 21	3

Conform metodologiei de determinare a categoriei geotehnice si a riscului geotehnic pentru lucrarea in studiu, se foloseste procedeul tabelar de stabilire a corelarii intre cei patru factori: conditii de teren, apa subterana, importanta constructiei si vecinatatile, la care se adauga puncte corespunzatoare zonei seismice avand

valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare ag, definita in codul P 100-1/2013.

Factori avuti in vedere	Conditii	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterana	Fara epuismente	1
Importanta constructiei	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Intensitate seismica	Cu risc moderat	2
Riscul geotehnic	Redus	9

Avand in vedere totalul punctajului realizat, lucrarea se incadreaza in categoria Categoria Geotehnica 1, cu risc geotehnic redus, cu un total de 9 puncte.

d) OBSERVATII si CONCLUZII

Din punct de vedere morfologic suprafata terenului este plana si orizontala, rezultata din amenajarea pentru desfasurarea activitatilor si este la nivelul axelor din strazile limitrofe acestuia: str.Dr.Constantin Severeanu si str. Dr.Dimitrie Gerota. Structural, terenul este stabil si nu prezinta la suprafa•a fenomene distructive evidente, care sa afecteze în timp stabilitatea construc•iilor propuse. Nu se pun probleme legate de stabilitatea locala si/sau generala a amplasamentului (alunecari de teren). Pentru verificarea si confirmarea unor detalii asupra unor parametri geotehnici, fizici si mecanici, s-au executat urmatoarele lucrari de specialitate: 3 foraje geotehnice manuale, notate FG-1 pana la adancimea de 3,0m, FG-2 pana la adancimea de 2,4m, FG-3 pana la adancimea de 2,0m si trei penetrari dinamice usoare cu con, notate PDU-1 in forajul FG-1 pana la adancimea de 3,0m, PDU-2 in forajul FG-2 pana la adancimea de 2,4m, respectiv PDU-3 in forajul FG-3 pana la adancimea de 2,0m.

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 bun, caracteristic pentru pamanturile de capacitate portanta normala.

Pentru acest domeniu de valori, a rezistentei la penetrare dinamica pe con, rezulta valori ale presiunii conventionale de calcul în domeniul PCC=150÷160 KPa, 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

Halele pentru comecializare produse second-hand, cu structura din elemente metalce, regim de inaltime parter, se vor monta pe actuala dala din beton. Local, in functie de situatie, este posibil sa fie necesare interventii pentru remedierea dalei in zona de contact/rezemare cu stalpul de rezistenta, prin completare cu beton.

3.2. Caracteristici tehnice si functional - arhitecturale :

Prin prezenta documentatie se propune executia unui ansamblu de constructii provizorii cu durata de amplasare de 10 ani, avand destinatia (functiunea) de spatii pentru comercializare imbracaminte, incaltaminte

si produse second hand in cadrul targului de saptamana Craiova.

Ansamblul este alcatuit din 25 de hale (unitati) asezate pe un radier din beton simplu, existent.

Prin propunerea de investi•ie se urmareste ridicarea nivelului de calitate al conditiilor oferite pentru desfasurarea activitatii comerciale la exigen•ele normativelor actuale în vigoare, respectiv Legea nr.10 / 1995 - republicata.

VARIANTA 1 DE SCENARIU PROPUS :

Se propune construirea si amplasarea a 25 hale metalice (unitati) în vederea înlocuirii tarabelor (masutelor) si constructiilor usoare (corturi) improprii, ce exista pe amplasament.

Constructia propusa (hala = 1 unitate) este o constructie parter cu dimensiunile generale de 5,40 m x 21,20 m (proiectia la sol), cu o deschidere de 4,20 m (interax) si 5 travei de 4,20 m (interax), cu spatiul util liber acoperit , avand Suprafata construita = 114,48 mp, Suprafata utila = 93,30 mp, inaltimea la streasina = 2,10 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 3,75 m in raport de terenul amenajat.

Destina•ie: spatiu comercializare produse second - hand

Regim de inaltime: P

Halele vor avea structura portanta din stalpi metalici (12 stalpi) executati din profile metalice laminate sudate, sarpanta din ferme , grinzi si pane metalice executate din profile laminate sudate, invelitoare din tabla cutata cu prindere mecanica pe elementele structurale, si fara inchideri perimetrale .

VARIANTA 2 DE SCENARIU PROPUS :

Prin varianta 2 de investi•ie se propune construirea si amplasarea a 25 hale metalice (unitati) în vederea înlocuirii tarabelor (masutelor) si constructiilor usoare (corturi) improprii, ce exista pe amplasament.
Constructia propusa (hala = 1 unitate) este o constructie parter cu dimensiunile generale de 5,40 m x 21,20 m (proiectia la sol), cu o deschidere de 4,20 m (interax) si 5 travei de 4,20 m (interax), cu spatiul util liber acoperit , avand Suprafata construita = 114,48 mp, Suprafata utila = 93,30 mp, inaltimea la streasina = 2,10 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 3,75 m in raport de terenul amenajat.

Destina•ie: spatiu comercializare produse second - hand
Regim de inaltime: P
Halele vor avea structura portanta din stalpi metalici (12 stalpi) executati din profile metalice tipizate HEA, sarpanta din ferme , grinzi si pane metalice executate din profile metalice tipizate - cu prinderi mecanice, invelitoare din tabla cutata cu prindere mecanica de elementele structurale, si fara inchideri perimetrale .

Halele vor fi demontabile si vor putea fi refolosite dupa expirarea timpului autorizat pentru amplasare pe alta locatie.

3.3. Costurile estimative ale investitiei :

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

In mii lei / mii euro la cursul BNR 4,7550 lei/euro din data de 17-10-2019						
Nr.crt	Specificatie	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii Euro	Mii lei	Mii lei	Mii Euro
TOTAL GENERAL		1935,740	407,091	365,797	2301,537	484,021
Din care C+M		1849,440	388,945	349,400	2198,84	462,427

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

In mii lei / mii euro la cursul BNR 4,7550 lei/euro din data de 17-10-2019						
Nr.crt	Specificatie	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii Euro	Mii lei	Mii lei	Mii Euro
TOTAL GENERAL		2028,885	426,679	383,393	2412,278	507,304
Din care C+M		1942,585	408,533	366,996	2309,581	485,710

3.3.3. Costurile estimate pentru operarea obiectivului :

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

• cheltuieli cu utilitatile (salubritate, vidanjare si igienizare cabine ecologice WC);

• cheltuieli cu consumabile (materiale de curatenie);

• 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 TUTA COSMIN RADU in octombrie 2018, avand baza topografica in coordonate STEREO 70, anexat prezentei documentatii.

Ü **Studiul geotehnic :**

STUDIU GEOTEHNIC nr. 454 / OCTOMBRIE / 2019 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 :**

Elaborat de ing. MARIN MARIUS, SC GREEN POWER ENERGY SRL Craiova, anexat 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 CONSTRUIRE HALE COMERCIALIZARE PRODUSE SECOND - HAND CU CARACTER PROVIZORIU - DURATA DE AMPLASARE DE 10 ANI , TARG MUNICIPAL, 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. Generalita•i:

Se propune realizarea unui ansamblu de 25 de hale identice . Acestea se vor amplasa in acea parte de teren care este adiacenta pe latura de nord cu strada Dr. Dimitrie Gerota, si pe latura de est cu strada Dr. Constantin Severeanu.

Halele se vor amplasa cu latura lunga pe directia nord-sud, in grup compact de 5 randuri a cate 5 hale / rand. Distanta dintre hale / rand = 2,0 m , si intre randuri = 2,50 m. Dimensiunea generala a ansamblului va fi de 35,0m x 116,0m.

Accesul pietonal in ansamblul de hale se va face in principal dinspre strada Dr. Dimitrie Gerota, iar accesul auto si de aprovizionare se va face dinspre strada Raului. Accesul in hale se poate face pe toate laturile acestora fiind open-space.

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

A.2.1. VARIANTA 1 - HALA COMERCIALIZARE PRODUSE SECOND - HAND realizata din profile metalice laminate, imbinate prin sudura

Elemente functionale :

Hala - ca unitate constructiva - este o constructie parter cu dimensiunile generale de 5,40 m x 21,20 m , cu o deschidere de 4,20 m si 5 travei de 4,20 m , cu spatiul util liber acoperit , avand Suprafata construita = 114,48 mp, inaltimea la streasina = 2,10 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 3,75 m in raport de terenul amenajat.

Regim de nivel: parter.

Din punct de vedere functional hala comercializare produse second-hand va fi un spatiu unic, liber cu Suprafata utila = 93,30 mp (perimetrul dintre stalpi).

Organizarea spatiilor este in asa fel realizata incat utilizatorii halelor sa aiba un grad convenabil de confort pe toata durata exploatarii cladirilor.

Elemente principale de arhitectura :

Alcatuirea halei : 12 stalpi sectiune patrata prinsi in buloane la partea inferioara de radierul general existent, iar la partea superioara prin grinzi metalice din profile rectangulare, imbinate prin sudura. Acoperis din sarpanta metalica, cu ferme din profile rectangulare si pane din profile cornier , avand invelitoarea din tabla cutata.

Invelitoarea este din panouri pentru învelitori cutate profil trapezoidal , montate prin suprapunere minim 10 cm si cu profil de etansare (banda). Panourile vor fi confec•ionate din o•el zincat, si se pot instala pe pante de minim 10° atunci cand pe acoperis nu sunt zone de intersec•ii (ex.: dolie, coama înclinata, pere•i etc.) sau pe pante de minim 14° pe majoritatea formelor de acoperis. Panourile de invelitoare sunt prinse de structura metalica din profile conform proiectului de rezisten•a. Comportarea la foc EI 15', GRF II, Clasa de combustibilitate CA2b, Clasa de reactie la foc Cs1-s3,d0-d1 . Grosimea tablei = 0,3…0,6 mm, strat de protectie zinc 225 - 275 g / mp, strat de protectie vopsea 25…35 mm. Lungimi panouri 800 x 3000 mm.

Elemente structura :

- Structura va fi realizata din otel Laminat S235JR–Tv.120x120x5, Tv.80x40x4, Tv.100x100x4, L40x40x3
- Fixarea structurii metalice se va realiza prin ancorarea stalpilor din Tv.120x120x5 cu ancore chimice tip HILTI de dala in grosime de 40cm existenta, ancorele avand mortar de injectie HIT RE 500SD si tije filetate M16x250, gr.8.8.

- Nu exista inchideri perimetrale ale halei propuse.
- Acoperisul se realizeaza din ferme metalice, avand talpile superioare din Tv.120x120x5, talpa inferioara si montantul central din Tv.100x100x4.
- Pe talpile superioare sunt asezate pane metalice din Tv.80x40x5.
- Invelitoare din tabla cutata gros. 0,3....0,6mm.
- Imbinarea fermelor metalice de acoperis cu stalpii metalici se realizeaza cu suruburi de inalta rezistenta, gr.8.8, M16x60 (DIN933).

Constructia se proiecteaza în lungime de 21,20 m si la•ime de 4,40 m cu cota maxima la coama de +3,75 m. Detaliile de execu•ie 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 : gri antracit.

Panourile pentru învelitoare sunt confec•ionate din o•el zincat si acoperit cu vopsea poliesterica în varianta lucioasa sau mata .

Echiparea si dotarea specifica functiunii propuse :

Hala nu are in alcatuire echipamente si dotari.

Costurile estimate pentru investitia propusa in VARIANTA 1 de scenariu :

DEVIZ GENERAL						
In mii lei / mii euro la cursul BNR 4,7550 lei/euro din data de 17-10-2019						
Nr.crt	Specificatie	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii Euro	Mii lei	Mii lei	Mii Euro
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului						
1.1	Obtinerea terenului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1.2	Amenajarea terenului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	TOTAL CAPITOL 1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului						
	TOTAL CAPITOL 2	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica						
3.1	Studiu de fezabilitate	25,000	5,257	4,750	29,750	6,256
3.2	Studii de teren	1,500	0,315	0,285	1,785	0,375
3.3	Taxe pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	24,500	5,153	4,655	29,155	6,131
3.4	Proiectare si engineering	26,300	5,530	4,997	31,297	6,582
3.5	Organizarea procedurilor de achizitie	4,000	0,841	0,760	4,760	1,000
3.6	Consultanta	2,000	0,420	0,380	2,380	0,500
3.7	Asistenta tehnica pe parcursul executiei	3,000	0,630	0,570	3,570	0,750
	TOTAL CAPITOL 3	86,300	18,146	16,397	102,697	21,594
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza						
4.1	Constructii si instalatii	1749,000	367,823	332,310	2081,310	437,710

4.2	Montaj utilaj tehnologic	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4.4	Utilaje fara montaj si echipamente de transport	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4.5	Dotari	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4.6	Active necorporale	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	TOTAL CAPITOL 4	1749,000	367,823	332,310	2081,310	437,710
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli						
5.1	Organizare de santier	2,500	0,525	0,475	2,975	0,625
	5.1.1. Lucrari de constructii	2,500	0,525	0,475	2,975	0,625
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5.2	Comisioane, taxe, cote legale, costuri de finantare (0,6%)	10,490	2,207	0,000	10,490	2,207
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	87,450	18,390	16,615	104,065	21,885
	TOTAL CAPITOL 5	100,440	21,122	17,090	117,530	24,717
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste si predarea la beneficiar						
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6.2	Probe tehnologice	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	TOTAL CAPITOL 6	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL GENERAL		1935,740	407,091	365,797	2301,537	484,021
Din care C+M		1849,440	388,945	349,400	2198,84	462,427

A.2.2. VARIANTA 2 - HALA COMERCIALIZARE PRODUSE SECOND - HAND realizata din profile metalice tipizate, zincate, imbinate mecanic

Elemente functionale :

Hala - ca unitate constructiva - este o constructie parter cu dimensiunile generale de 5,40 m x 21,20 m , cu o deschidere de 4,20 m si 5 travei de 4,20 m , cu spatiul util liber acoperit , avand Suprafata construita = 114,48 mp, inaltimea la streasina = 2,10 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 3,75 m in raport de terenul amenajat.

Regim de nivel: P.

Din punct de vedere functional hala comercializare produse second-hand va fi un spatiu unic, liber cu Suprafata utila = 93,30 mp (perimetrul dintre stalpi).

Organizarea spatiilor este in asa fel realizata incat utilizatorii halelor sa aiba un grad convenabil de confort pe toata durata exploatarii cladirilor.

Elemente principale de arhitectura :

Alcatuirea halei : 12 stalpi prinsi in conexpanduri la partea inferioara de radierul general existent, iar la partea superioara prin grinzi metalice cu zabrele executate din profile "Z", imbinate mecanic. Acoperire cu sarpanta in 2 ape, cu ferme metalice din elemente profilate si pane din profile metalice , avand invelitoarea din tabla cutata.

Invelitoarea este din panouri pentru învelitori din de tabla cutata profil trapezoidal , montate prin suprapunere minim 10 cm si cu profil de etansare (banda). Panourile vor fi confec•ionate din o•el zincat, si se pot instala pe pante de minim 10° atunci cand pe acoperis nu sunt zone de intersec•ii (ex.: dolie, coama înclinata, pere•i etc.) sau pe pante de minim 14° pe majoritatea formelor de acoperis. Panourile de invelitoare sunt prinse de structura metalica din profile conform proiectului de rezisten•a. Comportarea la foc EI 15', GRF II, Clasa de

combustibilitate CA2b, Clasa de reactie la foc Cs1-s3,d0-d1 . Grosimea tablei = 0,3…0,6 mm, strat de protectie zinc 225 - 275 g / mp, strat de protectie vopsea 25…35 mm. Lungimi panouri 800 x 3000 mm.

Elemente structura :

Structura metalica usoara alcatuita din 12 stalpi executati din profile imbinate mecanic, grinzi longitudinale cu zabrele din profile imbinate mecanic si 6 ferme cu zabrele, pane de acoperis din profile Z - cate 3 randuri pe fiecare apa, in total 6 randuri .Prinderea stalpilor in dala de beton se va face cu ancore Conexpand M12x100 mm = 48 buc (cate 4 buc pentru fiecare stalp).

Profilele sunt din o•el structural S350 **,** acoperite cu un strat de zinc Zn 275g / mp.
Toate prinderile sunt mecanice nu se foloseste sudura.

Finisaje :

Toata structura este zincata, garantie 100 de ani , nu trebuie vopsita.
Panourile pentru învelitoare sunt confec•ionate din o•el zincat si acoperit cu vopsea poliesterica în varianta lucioasa sau mata .

Echiparea si dotarea specifica functiunii propuse :

Hala nu are in alcatuire echipamente si dotari.

Costurile estimate pentru investitia propusa in VARIANTA 2 de scenariu :

DEVIZ GENERAL						
In mii lei / mii euro la cursul BNR 4,7550 lei/euro din data de 17-10-2019						
Nr.crt	Specificatie	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii Euro	Mii lei	Mii lei	Mii Euro
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului						
1.1	Obtinerea terenului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1.2	Amenajarea terenului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	TOTAL CAPITOL 1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului						
	TOTAL CAPITOL 2	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica						
3.1	Studiu de fezabilitate	25,000	5,257	4,750	29,750	6,256
3.2	Studii de teren	1,500	0,315	0,285	1,785	0,375
3.3	Taxe pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	24,500	5,153	4,655	29,155	6,131
3.4	Proiectare si engineering	26,300	5,530	4,997	31,297	6,582
3.5	Organizarea procedurilor de achizitie	4,000	0,841	0,760	4,760	1,000
3.6	Consultanta	2,000	0,420	0,380	2,380	0,500
3.7	Asistenta tehnica pe parcursul executiei	3,000	0,630	0,570	3,570	0,750
	TOTAL CAPITOL 3	86,300	18,146	16,397	102,697	21,594
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza						
4.1	Constructii si instalatii	1837,202	386,372	349,068	2186,270	459,783
4.2	Montaj utilaj tehnologic	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4.4	Utilaje fara montaj si echipamente de transport	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

4.5	Dotari	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4.6	Active necorporale	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	TOTAL CAPITOL 4	1837,202	386,372	349,068	2186,270	459,783
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli						
5.1	Organizare de santier	2,500	0,525	0,475	2,975	0,625
	5.1.1. Lucrari de constructii	2,500	0,525	0,475	2,975	0,625
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5.2	Comisioane, taxe, cote legale, costuri de finantare (0,6%)	11,023	2,318	0,000	11,023	2,318
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	91,860	19,318	17,453	109,313	22,989
	TOTAL CAPITOL 5	105,383	22,161	17,928	123,311	25,927
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste si predarea la beneficiar						
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6.2	Probe tehnologice	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	TOTAL CAPITOL 6	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL GENERAL		2028,885	426,679	383,393	2412,278	507,304
Din care C+M		1942,585	408,533	366,996	2309,581	485,710

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, gata fabricate.

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:

- sunt amplasate pe o infrastructura existenta, de mare stabilitate si rezistenta (radier beton #40 cm)
- materialele folosite sunt rezistente la sarcini mecanice;
- imbinarile elementelor de constructie prevazute sunt de rezistenta ridicata;
- 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 utilita•i existente: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, re•ele termice, retele gaze naturale, re•ele de telefonie •i cablu internet -TV.

Necesarul de utilita•i pentru varianta propusa :

1) Alimentare cu apa

Pe strazile perimetrale amplasamentului este în func•iune un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila. Pentru functionarea ansamblului de hale propus nu este necesara alimentarea cu apa a acestuia.

2) Canalizare

Pe strazile perimetrale amplasamentului exista re•ele de canalizare. Pe amplasament nu se produc ape menajere uzate pentru a fi colectate în re•ele de canalizare existente. Apele pluviale de pe amplasament sunt colectate prin jgheaburi si burlane si sunt dirijate la nivelul platformei existente, iar prin pantele acesteia - catre terenul natural.

3) Alimentare cu energie electrica

Pe strazile perimetrale amplasamentului exista re•ele de alimentare cu energie electrica de distribu•ie de joasa tensiune (JT) . Obiectivul studiat nu este dotat cu echipamente / instalatii care sa necesite alimentare cu energie electrica.

4) Telefonie

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

5) Alimentare cu caldura

Exista re•ele de termoficare centralizata în zona. Pe amplasament nu sunt bran•amente la re•ele centralizate.

6) Alimentare cu gaze naturale

În zona exista re•ele de gaze naturale. Pe amplasament nu sunt bran•amente la re•elele de gaze naturale.

7) Gospodarie comunala

De•eurile de tip menajer produse pe amplasament in timpul functionarii ansamblului de hale vor fi colectate centralizat si selectiv in recipienti speciali (europubele / containere) si eliminate periodic in baza unui contract de salubrizare cu o societate autorizata.

Totodata, pe platforma existenta si in imediata vecinatate a ansamblului de hale vor fi amplasate cabine ecologice WC (minim 3) a caror intretinere periodica (vidanjare, igienizare) se va realiza in baza unui contract de salubrizare cu o societate autorizata.

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. nevoia de finantare atat din surse proprii, cat si posibilitatea de atragere a unei finantari nerambursabile;

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, avandu-se in vedere in primul rand faptul ca zona este una traditionala in care desfasurarea activitatii respective dureaza de mult timp. De asemenea se urmareste amenajarea spatiului respectiv in conditii decente si igienice, 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 1,5 lei / mp inchiriat pe zi, iar salariile personalului (2 inspectori, 4 casieri, 2 paznici, cu un salariu net de 2100 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	**1.300,0**	**1.700,0**	**1.800,0**	**1.900,0**	**2.100,0**	**2.300,0**	**2.500,0**	**3.200,0**	**3.700,0**
Subventii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chirii	0	1.300,0	1.700,0	1.800,0	1.900,0	2.100,0	2.300,0	2.500,0	3.200,0	3.700,0
Cheltuieli		**1.504,6**	**1.643,0**	**1.781,0**	**1.781,0**	**1.990,0**	**2.102,0**	**2.215,0**	**2.432,0**	**2.750,0**
Salarii	0	75,6	90,0	100,0	115,0	120,0	125,0	130,0	140,0	150,0
Utilitati	0	15,0	18,0	21,0	23,0	25,0	27,0	30,0	32,0	35,0
Amortizari	0	1.389,0	1.505,0	1.625,0	1.700,0	1.800,0	1.900,0	2.000,0	2.200,0	2.500,0
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						
	OPERATIUNEA/PERIOADA		Anul 1 (mii lei)	Anul 2 (mii lei)	Anul 3 (mii lei)	Anul 4 (mii lei)	Anul 5 (mii lei)
I.	ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE						
	Total intrari de lichiditati din:		2.301,537				
	Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare		2.301,537				
II.	ACTIVITATEA DE EXPLOATARE						
	Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA			1.300,0	1.700,0	1.800,0	1.900,0
	Total intrari de numerar			1.300,0	1.700,0	1.800,0	1.900,0
	Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:			113,520	174,103	204,716	235,359
	Utilitati			15,0	18,0	21,0	23,0
	Aferente personalului angajat			75,6	90,0	100,0	115,0
	Flux brut inainte de plati pentru impozit pe profit /cifra de afaceri si ajustare TVA			236,880	200,297	217,684	211,041
	Total plati, exclusiv cele aferente exploatarii		196,724				
	Flux de numerar din activitatea de exploatare		-196,724	236,880	200,297	217,684	211,041
III.	FLUX DE LICHIDITATI (CASH FLOW)						
	Flux de lichiditati net al perioadei		838,661	236,880	200,297	217,684	211,041
	Disponibil de numerar al perioadei precedente	942,399	942,399	1.781,061	2.017,941	2.218,238	2.435,922
	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei	942,399	1.781,061	2.017,941	2.218,238	2.435,922	2.646,963

	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:		2.100,0	2.300,0	2.500,0	3.200,0	3.700,0
	Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare						
II.	ACTIVITATEA DE EXPLOATARE						
	Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA		2.100000	2.300,0	2.500,0	3.200,0	3.700,0
	Total intrari de numerar		2.100000	2.300,0	2.500,0	3.200,0	3.700,0
	Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:		1.990000	2.102,0	2.215,0	2.432,0	2.750,0
	Utilitati		25,0	27,0	30,0	32,0	35,0
	Aferente personalului angajat		120,0	125,0	130,0	140,0	150,0
	Flux brut inainte de plati pentru impozit pe profit /cifra de afaceri si ajustare TVA		196,724	182,036	175,029	150,347	145,035
	Total plati, exclusiv cele aferente exploatarii		145,035				
III.	FLUX DE LICHIDITATI (CASH FLOW)						
	Disponibil de numerar al perioadei precedente	2.646,963	2.843,687	3.025,723	3.200,752	3.351,099	3.496,134
	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei	2.646,963	2.843,687	3.025,723	3.200,752	3.351,099	3.496,134

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	2.301,537				
2	Veniturile din exploatare (Ve)	LEI		1.300,0	1.700,0	1.800,0	1.900,0
3	Cheltuieli de exploatare (Ce)	LEI		1.504,6	1.643,0	1.781,0	1.781,0
4	Rata rezultatului din exploatare (rRe)	%		67,60%	53,50%	51,54%	47,28%
5	Durata de recuperare a investitiei (Dr)	ANI	3,5829				
6	Rata rentabilitatii capitalului investit (rRc)	%	-22,57%	27,17%	22,98%	24,97%	24,21%
7	Rata de actualizare		8%				
8	Valoare actualizata neta (VAN) - trebuie sa fie pozitiva	LEI	2.646,963				
9	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei - trebuie sa fie pozitiv	LEI	1.781,061	2.017,941	2.218,238	2.435,922	2.646,963

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	2.301,537				
2	Veniturile din exploatare (Ve)	LEI	2.100,0	2.300,0	2.500,0	3.200,0	3.700,0
3	Cheltuieli de exploatare (Ce)	LEI	1.990,0	2.102,0	2.215,0	2.432,0	2.750,0
4	Rata rezultatului din exploatare (rRe)	%	42,78%	37,82%	26,34%	21,23%	20,89%
5	Durata de recuperare a investitiei (Dr)	ANI	3,5829				
6	Rata rentabilitatii capitalului investit (rRc)	%	-22,57%	27,17%	22,98%	24,97%	24,21%
7	Rata de actualizare		8%				
8	Valoare actualizata neta (VAN) - trebuie sa fie **pozitiva**	LEI	1.318,358				
9	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei - trebuie sa fie pozitiv	LEI	2.843,687	3.025,723	3.200,752	3.351,099	3.496,134

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.

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 mai supla, cu un aspect imagistic mai atragator, in care dimensiunile reduse ale elementelor principale de rezistenta precum si culoarea sunt elementele principale dominante.

Din punct de vedere economic si financiar Varianta 1 de scenariu este varianta mai ieftina de realizare a investitiei, 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, gata fabricate.

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 doar 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 COMERCIALIZARE PRODUSE SECOND - HAND realizata din profile metalice laminate, imbinate prin sudura si finisate prin vopsire (VARIANTA DE SCENARIU RECOMANDAT)

Functiune :

Hala - ca unitate constructiva - este o constructie parter cu dimensiunile generale de 5,40 m x 21,20 m , cu o deschidere de 4,20 m si 5 travei de 4,20 m , cu spatiul util liber acoperit , avand Suprafata construita = 114,48 mp, inaltimea la streasina = 2,10 m in raport de terenul amenajat, si inaltimea maxima = 3,75 m in raport de terenul amenajat.

Din punct de vedere functional hala comercializare produse second-hand va fi un spatiu unic, liber cu Suprafata utila = 93,30 mp (perimetrul dintre stalpi).

Elemente principale de arhitectura :

Alcatuirea halei : 12 stalpi sectiune patrata prinsi in buloane la partea inferioara de radierul general existent, iar la partea superioara prin grinzi metalice din profile rectangulare, imbinate prin sudura. Acoperis din sarpanta metalica, cu ferme din profile rectangulare si pane din profile cornier , avand invelitoarea din tabla cutata.

Invelitoarea este din panouri pentru învelitori cutate profil trapezoidal , montate prin suprapunere minim 10 cm si cu profil de etansare (banda). Panourile vor fi confec•ionate din o•el zincat, si se pot instala pe pante de minim 10° atunci cand pe acoperis nu sunt zone de intersec•ii (ex.: dolie, coama înclinata, pere•i etc.) sau pe pante de minim 14° pe majoritatea formelor de acoperis. Panourile de invelitoare sunt prinse de structura metalica din profile conform proiectului de rezisten•a. Comportarea la foc EI 15', GRF II, Clasa de combustibilitate CA2b, Clasa de reactie la foc Cs1-s3,d0-d1 . Grosimea tablei = 0,3…0,6 mm, strat de protectie zinc 225 - 275 g / mp, strat de protectie vopsea 25…35 mm. Lungimi panouri 800 x 3000 mm.

Elemente structura :

- Structura va fi realizata din otel Laminat S235JR–Tv.120x120x5, Tv.80x40x4, Tv.100x100x4, L40x40x3
- Fixarea structurii metalice se va realiza prin ancorarea stalpilor din Tv.120x120x5 cu ancore chimice tip HILTI de dala in grosime de 40cm existenta, ancorele avand mortar de injectie HIT RE 500SD si tije filetate M16x250, gr.8.8.
- Nu exista inchideri perimetrale ale halei propuse.
- Acoperisul se realizeaza din ferme metalice, avand talpile superioare din Tv.120x120x5, talpa inferioara si montantul central din Tv.100x100x4.
- Pe talpile superioare sunt asezate pane metalice din Tv.80x40x5.
- Invelitoare din tabla cutata gros. 0,3....0,6mm.

- Imbinarea fermelor metalice de acoperis cu stalpii metalici se realizeaza cu suruburi de inalta rezistenta, gr.8.8, M16x60 (DIN933).

Constructia se proiecteaza în lungime de 21,20 m si la•ime de 4,40 m cu cota maxima la coama de +3,75 m. Detaliile de execu•ie 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 : gri antracit.

Panourile pentru învelitoare sunt confec•ionate din o•el zincat si acoperit cu vopsea poliesterica în varianta lucioasa sau mata .

Echiparea si dotarea specifica functiunii propuse :

Hala nu are in alcatuire echipamente si dotari.

Date si indici propusi pe teren :

- Suprafa•a construita hala comercializare produse second-hand propusa = 114,48 mp
- Suprafa•a desfasurata hala comercializare produse second-hand propusa = 114,48 mp
- Suprafa•a construita propusa total = 2862,0 mp
- Suprafa•a desfasurata propusa total = 2862,0 mp
- P.O.T.propus= 10,52 %
- C.U.T.propus = 0,10
- Hmax cornisa (streasina) = 2,10 m
- Hmax coama = 3,75 m

Rezistenta si stabilitate la foc, cai de evacuare, distante fata de alte constructii; gradul de rezisten•a la foc al construc•iei :

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 rezisten•a la foc = > Gradul de rezisten•a la foc a compartimentului de incendiu GRF = II .

Stabilitatea la foc estimata :

Stabilitatea la foc a constructiei este buna .Estimarea stabilita•ii la foc s-a facut pe baza urmatorilor factori :

- gradul de rezisten•a la foc : II
- timp operativ de interven•ie : 3 min. - se realizeaza cu personal propriu si cu mijloace ini•iale de stingere pentru prima interven•ie (stingatoare portabile)
- timpul de incendiere totala : 30 min.

Distante de siguranta :

Constructiile ce formeaza compartimentul de incendiu respecta distan•a minima de siguran•a fata de constructiile civile de locuit din zona - blocuri de locuinte colective - (GRF I) conform prevederilor Normativului P 118/1999 tabel 2.2.2. A (de minim 6 m).

Caile de evacuare a persoanelor în caz de incendiu :

La•imea si lungimea cailor de evacuare dintre hale in cadrul complexului se încadreaza în prevederile art. 2.6.60. si 4.2.40 din P 118/1999 . Traseele cailor de evacuare trebuie marcate cu indicatoare conform reglementarilor tehnice.

Caracteristicile tehnice si func•ionale ale acceselor carosabile / cailor de interven•ie ale autospecialelor

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

a) numarul de accese : 3 (un acces din strada Riului, un acces din strada Dr. Dimitrie Gerota si unul posibil din str. Dr. Constantin Severeanu) – spre drumurile asfaltate din zona
b) dimensiuni/gabarite : la•imea drumurilor de acces (strazilor) nu este sub 7,0 m
c) trasee : prin strada Riului spre strada Dimitrie Gerota – drumuri asfaltate , din Bd. 1 Mai spre strada Dimitrie Gerota - drumuri asfaltate, si din str. Dimitrie Gerota spre strada Constantin Severeanu - drumuri asfaltate situate la cca 13,00 m - 18,00 m de obiectiv

d) accesul va fi marcat cu indicatoare de avertizare si interdic•ie

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

Imprejmuire :

Nu este cazul . Se vor mentine pe amplasament imprejmuirile existente.

Drum carosabil interior :

Nu este cazul.

Pavaje :

Nu este cazul. Se va mentine suprafata betonata a dalei existente pentru circulatia pietonala.

Locuri de parcare :

Cele amenajate perimetral spa•iului targului de saptamana pe strazile adiacente vor deservi •i ansamblul propus. Se pot amenaja locuri de parcare suplimentare pe suprafata de teren ramasa libera in incinta .

Accese pietonale in interiorul ansamblului de hale :

Vor fi conformate sa permita si circula•ia persoanelor cu handicap •i care folosesc mijloace specifice de deplasare, fara diferen•e 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 halele nu sunt echipate cu nici un fel de instalatii si nu au dotari, nu sunt necesare probe tehnologice. Testarile recomandate a se face sunt cele legate de :

- verificarea verticalitatii/planeitatii elementelor structurale
- verificarea prinderilor elementelor de structura de radierul din beton existent
- calitatea imbinarilor prin sudura
- calitatea acoperirilor prin vopsire
- verificarea montarii panourilor de invelitoare, respectarea suprapunerilor si izolarea imbinarilor
- verificarea corectitudinii montarii accesoriilor de acoperis

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

a/. **Valoarea totala a investi•iei, inclusiv TVA :** 2.301,537 mii lei, echivalent 484,021 mii euro (la cursul de schimb 4,7550 lei/€, la data de 17.10.2019) , din care C+M : 2.198,840 mii lei, echivalent 462,427 mii euro.

b/. E•alonarea investi•iei :

Anul I - trim. I :	**64,150 mii lei**, fara TVA
Anul I - trim.II :	**29,640 mii lei**, fara TVA
Anul I - trim.III :	**922,225 mii lei**, fara TVA
Anul I - trim.IV :	**919,725 mii lei**, fara TVA
TOTAL :	1.935,740 mii lei + 365,797 mii lei (TVA 19%) = **2.301,537 mii lei**

c/. Durata de realizare a investi•iei :

Durata de realizare a investi•iei este de 18 luni, din care faze premergatoare execu•iei (proiectare faza Studiu de fezabilitate + faza D.T.P.T. +D.E.) 3 +3 luni iar execu•ia •i fazele adiacente 12 luni.

d. Capacita•i (în unita•i fizice •i valorice):

Suprafa•a teren: **27.186,00 mp**

Numar de hale identice propuse : **25 bucati**

Suprafa•a totala construita propusa: **2.862,00 mp**

Suprafa•a totala desfa•urata propusa : **2.862,00 mp**

Suprafa•a totala utila propusa : **2.332,00 mp**

Volum total construit : **7.441,00 mp**

Valoarea totala a investi•iei, inclusiv TVA : **2.301,537 mii lei**

Cost investi•ie/Suprafa•a desfa•urata: 2.301,537 mii lei / 2.862,00 mp = 0,8042 mii 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. 1250, din data de 11/06/2019, 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 nr. , din data de 11/06/2019, emis de OCPI Dolj . Terenul pe care se propune investitia este inscris in cartea Funciara nr. 230775 / UAT Craiova.

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 fa•a de situa•ia existenta asupra solului, drenajului, microclimatului, apelor de suprafa•a, vegeta•iei, faunei, peisajului sau din punct de vedere acustic. Nu sunt afectate obiective de interes cultural sau istoric.

Prin executarea lucrarilor proiectate vor aparea influen•e favorabile asupra factorilor economico - sociali. Se vor influen•a factorii de mediu in sens pozitiv datorita unor condi•ii de exploatare superioare celor actuale. Încadrarea în mediul înconjurator si in cadrul construit al zonei sub un aspect placut care are efect pozitiv asupra tuturora.

Influen•e socio-economice

Crearea de noi locuri de munca , nu numai pe perioada execu•iei lucrarilor de construc•ii

Cre•terea gradului de civiliza•ie

Posibilitatea extinderii activita•ilor de desfacere a marfurilor

Posibilitatea asigurarii de venituri pentru un trai decent ale familiilor comerciantilor

Pe ansamblu, se poate aprecia ca din punct de vedere al mediului ambiant, lucrarile proiectate nu întroduc disfunc•ionalita•i suplimentare fa•a de situa•ia actuala, ci dimpotriva, au în general un efect pozitiv.
OBSERVA•II :

Conform prevederii legii nr.372/2005, republicata, M.O., partea I, nr.451/23.VII.2013 "cladirile noi din proprietatea / administrarea autorita•ilor administra•iei publice care urmeaza sa fie recep•ionate dupa 31 decembrie 2018 vor fi cladiri al caror consum de energie din surse conven•ionale este aproape egal cu zero"

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilitatilor :

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1250 / 11.06.2019 s-au solicitat si obtinut urmatoarele avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura :

- Alimentare cu apa
- Canalizare
- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale
- Telefonizare
- 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 :

- Politia rutiera
- Securitatea la incendiu
- Sanatatea populatiei
- Studiu geotehnic
- 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 investi•iei: 12 luni, etapizat dupa cum urmeaza:

Elaborare proiect faza Studiu de fezabilitate : 09/2019 – 10/2019

Ob•inere de avize : 11/2019

Întocmire •i depunere documenta•ie faza D.T.A.C. : 11/2019

Ob•inerea de autoriza•ie de construire: 12/2019

Elaborare documenta•ie fazele D.T.P.T. + D.E. : 01/2020

Derulare procedura de achizi•ie publica : 02/2020

Realizare lucrari de investi•ii: 03/2020 – 07/2020

Probe si teste, receptie la terminarea lucrarilor : 08/2020

7.3. Strategia de exploatare/operare si intretinere:

Serviciul public de administrare, între•inere si exploatare a pie•elor agroalimentare, a bazarelor si targurilor din Municipiul Craiova are ca obiectiv principal furnizarea catre popula•ia Municipiului a unui serviciu public de calitate, concomitent cu asigurarea protec•iei sanata•ii oamenilor si a mediului înconjurator, dar si conservarea, modernizarea si dezvoltarea tuturor componentelor din cadrul pie•elor agroalimentare, a bazarelor si targurilor din raza Municipiului.

Autoritatea stabileste strategia de dezvoltare a serviciului public de administrare, între•inere si exploatare a pie•elor agroalimentare, a bazarelor si targurilor, avand drept obiective:

a) asigurarea organizarii si func•ionarii unor pie•e si targuri care sa presteze servicii de calitate consumatorilor si care sa raspunda necesita•ilor de consum ale acestora

b) dezvoltarea armonioasa a activita•ii pie•elor, bazarelor si targurilor, cu respectarea principiului liberei concuren•e;

c) protejarea patrimoniului arhitectural, istoric si de mediu prin men•inerea caracterului sitului;

d) stimularea participarii pe pia•a alaturi de comerciantii particulari si a întreprinderilor mici si mijlocii cu activitate comerciala în scopul cresterii competitivita•ii acestora si gradului de ocupare a for•ei de munca;

e) respectarea legisla•iei în vigoare pentru structurile de vanzare si de prestari de servicii de pia•a.

7.4. Asigurarea capacitatii manageriale si institutionale :

In asigurarea serviciului public de organizare, administrare, între•inere si exploatare a pie•elor agroalimentare, si targurilor din Municipiul Craiova, autoritatea administra•iei publice locale, prin cele doua componente ale sale - Consiliul Local, ca for legislativ, si Primaria Municipiului Craiova, ca for executiv - controleaza gestionarea serviciului în condi•ii de eficien•a si rentabilitate, si pastreaza prerogativele privind promovarea politicilor si strategiilor de dezvoltare a serviciului administrare, între•inere si exploatare a pie•elor agroalimentare, a bazarelor si targurilor din Municipiul Craiova.

8. Concluzii si recomandari :

Prin punerea la dispozi•ie a unui spa•iu de comercializare modernizat , comerciantii vor putea beneficia de un grad sporit de confort si igiena în derularea activita•ilor de zi cu zi în conformitate cu reglementarile în vigoare.

Prin modernizarea targului de produse second-hand creste implicit si numarul comerciantilor prezen•i, iar ca urmare a derularii activita•ilor 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.

II. Partile desenate

- 1. Planuri generale de incadrare in PUG / PUZ
- 2. Plan general de incadrare in zona
- 3. Plan de situatie
- 4. Plan de arhitectura VARIANTA 1 SCENARIU
- 5. Plan invelitoare VARIANTA 1 SCENARIU
- 6. Sectiune transversala X-X , VARIANTA 1 SCENARIU
- 7. Fatada (vedere) laterala VARIANTA 1 SCENARIU
- 8. Fatada (vedere) laterala VARIANTA 1 SCENARIU
- 9. Vedere perspectiva VARIANTA 1 SCENARIU
- 10. Vedere perspectiva VARIANTA 2 SCENARIU