

Anexă la Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea Studiului de fezabilitate (SF), pentru obiectivul de investiții: „*Reconversia si refunctionalizarea terenului in jurul lacului din cartierul Garii*”, din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

Reconversia și refunctionalizarea terenului în jurul lacului din Cartierul Garii

1.2. Ordonator principal de credite/investitor :

- MUNICIPIUL SF.GHEORGHE

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar) :

- MUNICIPIUL SF.GHEORGHE

1.4. Beneficiarul investiției :

- Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 2, Tel. 0267/316957

1.5.Elaboratorul studiului de fezabilitate:

PROIECTANT GENERAL

- S.C. TERRA INVEST MANAGEMENT S.R.L.;

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- S.C. DMI STUDIO CONCEPT S.R.L.;

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- S.C. GREEN EVOLUTION PROJECT S.R.L.;

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- S.C. DIAGAB DESIGN SRL S.R.L.;

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

Acte normative pe baza cărora se va elabora documentația de proiectare și cererea de finanțare pentru obiectivul de investiții:

În elaborarea documentației se va ține cont de toate actele legislative în vigoare aferente specificului investiției, reactualizate:

- Hotărârea Guvernului României nr. 907/2016;

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările

ulterioare;

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

- Norme metodologice din 12 octombrie 2009 pentru aplicarea Legii 50 din 1991 privind autorizarea executării construcțiilor, actualizată în 2016;

- OUG 195/2005 privind protecția mediului;

- OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind

protecția mediului;

- Alte STAS-uri și Normative legale în vigoare;

Dezvoltarea durabilă poate fi definită ca totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare și îmbunătățirea mediului urban, care se axează în primul rând pe asigurarea revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a

zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului.

Uniunea Europeană, ca entitate, dar și instituțiile acestuia sunt preocupate de dezvoltarea durabilă, sprijinind atât strategiile comune, care vizează fiecare stat membru, precum și pe cele personalizate statelor.

La nivel european, trebuie să menționăm Strategia de Dezvoltare Durabilă a Uniunii Europene din 2001, cât și Strategia de Dezvoltare Durabilă pentru o Uniune Europeană Extinsă, din 2006, acesta din urmă devenind un catalizator pentru elaboratorii politicilor publice și opinia publică, cu scopul schimbării comportamentului în societatea europeană și implicarea activă a factorilor decizionali, publici și privați, precum și a cetățenilor în ceea ce privește elaborarea, implementarea și monitorizarea obiectivelor dezvoltării durabile. Comisia Europeană înaintea ideea dezvoltării durabile și prin cele 10 priorități politice ale sale, contribuind astfel la aplicarea strategiilor, printre care și Agendei 2030 a ONU pentru dezvoltare durabilă și modul în care UE își va atinge obiectivele de dezvoltare durabilă în viitor. Totodată, există și un **Consens european privind dezvoltarea**, care propune, pentru UE și statele sale membre, o viziune comună și un cadru pentru dezvoltarea cooperării aliniate la Agenda 2030

Există mai multe strategii, politici și acorduri specifice și personalizate și la nivelul statelor membre. În cazul României, ca stat membru al UE, dezvoltarea durabilă constituie și generează oportunități prin care se poate asigura un viitor durabil prin regenerare fizică, economică și socială. Pentru a atinge acest obiectiv, în România sunt dezvoltate mai multe strategii care contribuie la acest lucru. Recent, a fost lansat *Strategia națională pentru dezvoltarea durabilă a României 2030*, care conține 17 obiective pentru dezvoltare durabilă, adaptate la specificul național, cu ținte clare pentru 2030, implicând domenii și zone care nu erau sau nu puteau fi realizate prin strategia anterioară.

În ceea ce privește municipiul Sfântu Gheorghe, există Strategia de dezvoltare locală (SDL) a teritoriului, punând accent atât pe zonele marginalizate, cât și pe cele deteriorate, fără activitate. Strategia a conturat strategii, inițiative de politici, proiecte cheie și priorități în vederea dezvoltării urbane durabile. Strategia de dezvoltare locală (SDL) a teritoriului Municipiului Sfântu Gheorghe, cu accent pe cea a zonelor marginalizate (ZUM) și zona funcțională aferentă constituie un document strategic și un instrument pentru dezvoltarea unor politici specifice satisfacerii nevoilor privind regenerarea fizică, economică și socială a comunităților defavorizate din regiunile urbane, contribuind totodată la atingerea obiectivelor europene în acest context.

Totodată, „Strategia Integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Sfântu Gheorghe” este un document relevant în ceea ce privește dezvoltarea urbană durabilă, care a fost realizată pentru sprijinirea accesării fondurilor nerambursabile în cadrul apelului POR/2017/4/4.2/1, Axa prioritară 4 - Sprijinirea dezvoltării urbane durabile, Prioritatea de investiții 4.2, Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Din anul 1972, conform Monitorului Oficial al României, terenul intravilan studiat este în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe.

În ultimii 5 ani lacul a fost secăt, nefuncțional, terenul fiind degradat.

Din cauza raului Olt care a macinat în permanentă în interiorul malului de pamant, camera pompelor este în prezent imposibil de utilizat, ea fiind în pericol de prabusire. Terenul este degradat, vegetația a crescut haotic, nu s-au realizat acțiuni de curățare, toaletare a copacilor.

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

Obiectivul investiției propus -Reconversia și refuncționalizarea terenului în jurul lacului din Cartierul Gării propune amenajarea terenului cu spații verzi, locuri de discutații, alei carosabile și pietonale, pista de alergat, spații de discutație, zone de plimbat cu barca etc. Serviciile astfel câștigate sunt menite să contribuie atât la schimbarea imaginii zonei respective cât și crearea de noi locuri de relaxare și interacțiuni. Investiția este foarte importantă pentru populația Municipiului Sfantu Gheorghe, acest lac reprezentând un punct de interes atât pentru cei aproximativ 56.000 de locuitori ai Municipiului cât și pentru turiști.

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectiv general

Obiectivul general al proiectului "Reconversia și refuncționalizarea terenului în jurul lacului din Cartierul Gării" constă în reconversia și refuncționalizarea terenului în jurul lacului din cartierul Gării și creșterea gradului de utilizare de către locuitorii cartierului, prin crearea unor zone de relaxare și sport, în scopul îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașului, reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului.

Acest obiectiv este în concordanță cu obiectivul specific al Axei prioritare 4 - Sprijinirea dezvoltării urbane durabile, Prioritatea de investiții 4.2, Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului, Obiectiv Specific 4.2. Reconversia și refuncționalizarea terenurilor și suprafețelor degradate, vacante sau neutilizate din municipiile de reședință de județ.

În concluzie, reconversia și refuncționalizarea terenului în jurul lacului din cartierul Gării și creșterea gradului de utilizare de către locuitorii cartierului, va contribui la realizarea Obiectivului specific al Axei prioritare.

Obiective specifice

- Reabilitarea zonei degradate și crearea de spații verzi, pentru relaxare.
- Amenajare de alei pietonale și piste de alergat pentru a facilita legătura între grupuri amenajate.
- Amenajare de teren de sport în scopul desfășurării activităților sportive.
- Creșterea popularizării zonei prin crearea unor spații de grupare socială.

3. IDENTIFICAREA SCENARIILOR/OPTIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA

- **Analiza opțiunilor** a fost realizată pentru două scenarii :

-> Scenariul „fără proiect” – caz în care ar apărea următoarele efecte negative:

- Stagnarea în ceea ce privește condițiile de relaxare oferite locuitorilor;
- Creșterea discrepanțelor privind calitatea vieții desfășurate în localitate, comparativ cu alte localități din țară și din străinătate;

-> Scenariul cu proiect, respectiv reconversia și refuncționalizarea terenului în jurul lacului din cartierul Gării.

Investiția propusă face parte integrantă din strategia de dezvoltare locală, permitând astfel transformarea localității într-un mediu atractiv pentru toți locuitorii.

- **Sustenabilitatea proiectului**

În perioada de analiză s-au luat în calcul următoarele elemente :

- valoarea investiției
- sursele de finanțare
- veniturile din subvenții și transferuri
- cheltuielile de operare

În ceea ce privește sustenabilitatea financiară a proiectului, fluxul de numerar anual, cumulat este mai mare sau egal cu zero, pe întreaga durată a proiectului.

- **Impacturi ale proiectului**

Următoarele variabile pot constitui un punct de plecare pentru identificarea beneficiilor :

- beneficiarii direcți sunt în special locuitorii municipiului Sfântu Gheorghe
- valorificarea spațiilor existente în interesul populației

- a) impacturi negative, ce se includ în analiză, la poziția costuri economice. Putem avea astfel de costuri :
 - o pe perioada construcției, de exemplu zgomotul și celelalte inconveniente pentru populație.
- b) impacturi pozitive, ce se includ în analiză, la poziția beneficii. Putem avea astfel de beneficii :
 - o pe perioada construcției, de exemplu număr de locuri de muncă temporare
 - o pe perioada de viață a proiectului : utilizarea obiectivului conform destinației

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

- a) descrierea principalelor lucrări de intervenție în scenariu 1 - propus

- Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții:
- **Zona de recepție și grupuri sanitare;**
 - regim de înălțime: Parter;
 - $Sc = 98,86 \text{ mp}$;
 - $Sd = 98,86 \text{ mp}$;
 - categoria de importanță: D;
 - clasa de importanță: IV;
- **Alei pietonale din dale de piatră;**
- **Pista de alergat din tartan;**
- varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia:
 - **Zona de recepție și grupuri sanitare;**
 - pentru structura de rezistență a clădirii – cadre de beton armat având în componentă grinzi și stalpi din beton armat monolit;
 - pentru acoperis – terasa necirculabilă;
 - pentru infrastructura – fundații izolate;
- **Ziduri de sprijin** din beton armat (2 tipuri) - C16/20 pentru partea structurală și C8/10 pentru egalizare;
- **Alei deasupra luciului apei** ce vor avea ca sistem de fundare piloni forati din beton armat , grupați câte doi în secțiune transversală. Pe capetele perechilor de piloni se realizează capetele de legătură pe care se montează dale prefabricate din beton armat în lungul aleilor ce se monolitizează între ele . Se folosește beton C16/20

- echiparea și dotarea specifica funcțiunii propuse:
 - instalații electrice: alimentarea cu energie electrică a construcției, instalațiile interioare de joasă tensiune;
 - instalații sanitare: apa (preparare apa caldă menajeră, local, prin intermediul unui boiler electric) și canalizare către rețeaua publică;
 - instalații termice: încălzire. Pentru asigurarea necesarului de încălzire a construcției se vor folosi radiatoare electrice racordate.

Se vor realiza și rețelele de utilități necesare funcționării investiției:

- bransament electric de joasă tensiune realizat cu cablu tip CYAbY;
- rețea de canalizare apă uzată menajeră care se va deversa în rețeaua publică de canalizare;
- rețea de alimentare cu apă potabilă de la rețeaua publică;

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

- executarea lucrărilor este recomandată în afara perioadelor de timp friguros, îndeosebi pentru suprastructură

c) informații privind posibile interferențe cu monumentele istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată

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

Imobilul este în zona de protecție a monumentului istoric "Monumentul Ostasului Roman"- poziția nr. 582 conform Lista Monumentelor Istorice 2010-Județul Covasna-cod LMI CV-III-m-B-13343;

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

d) caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor

Din totalul teren incintă de 45.030,00 mp conform măsurătorilor cadastrale, prin prezenta documentație s-au propus următoarele lucrări :

Componenta	Felul intervenției	Suprafața
Componenta 1	pistă alergare	655 mp
Componenta 2	alei pietonale, dale piatră	1428,14mp
Componenta 3	alei carosabile, asfalt	384 mp
Componenta 4	teren baschet	384mp
Componenta 5	clădire recepție	98,86 mp
Componenta 6	spații verzi	29500 mp
Componenta 7	luciu de apă	12580 mp

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

Investiția va fi realizată conform graficului de eșalonare a investiției în 23 luni, din care :

- 13 luni – investiția propriu-zisă
- 9 luni – execuția propriu-zisă

5.3. Costurile estimative ale investiției

➤ **Scenariu 1**

Valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general (fără TVA) :

Total: 14.892.594,00 lei

-din care C + M 12.487.531,00 lei

- | | |
|---|-------------------|
| - Cheltuieli ptr. amenajarea terenului | 0,00 lei |
| - Cheltuieli ptr. asigurarea utilităților | 0,00 lei |
| - Cheltuieli de proiectare și asistență tehnică | 332.438,00 lei |
| - Cheltuieli pentru investiția de bază | 12.425.404,00 lei |
| - Alte cheltuieli | 2.134,75 lei |

ȘEF PROIECT

Enache Adrian Robert

