

România
Județul Alba
Orașul Abrud
Consiliul Local

HOTĂRÂREA NR.58

Privind aprobarea documentației tehnico-economice D.A.L.I. cu principalii indicatori tehnico-economici, precum și a Devizului General aferenți obiectivului de investiții „REABILITARE ȘI MODERNIZARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ ORAȘ ABRUD” - REV.1 -

Consiliul Local al Orașului Abrud, Județul Alba, întrunit azi în ședință ordinară, publică;

Luând în dezbateră Proiectul de hotărâre nr.59 din 30.04.2026, privind aprobarea documentației tehnico-economice D.A.L.I. cu principalii indicatori tehnico-economici, precum și a Devizului General aferenți obiectivului de investiții „REABILITARE ȘI MODERNIZARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ ORAȘ ABRUD”, Rev.1, inițiat de Primarul Orașului Abrud;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de inițiatorul proiectului, înregistrat sub nr.7031 din 30.04.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului UATDDAP înregistrat sub nr.7048 din 30.04.2026;
- Documentația de avizare a lucrărilor de intervenție “REABILITARE SI MODERNIZARE PIATA AGROALIMENTARA ORAS ABRUD”, rev.1 întocmita de catre SC ADAL SOLUTIONS SRL, in conformitate cu prevederile H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare a continutului cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Devizul general rev.1, al obiectivului de investitii : “Reabilitare si modernizare Piata Agroalimentara Oras Abrud”, intocmit de proiectantul SC ADAL SOLUTIONS SRL;
- GHIDUL SOLICITANTULUI: INTERVENȚIA - INVESTIȚII ÎN CENTRU DE VALORIFICARE A PRODUSELOR LOCALE Sesiunea NR 1 AN 2026 - material de informare tehnică a potențialilor beneficiari ai Fondului European Agricol pentru Dezvoltare Rurală (FEADR) și constituie un suport informativ complex pentru întocmirea proiectului conform cerințelor specifice ale PS PAC 2023-2027 și ale Strategiei GAL, ce se completează cu reglementările cuprinse în Ghidul de implementare - Intervenția DR 36 LEADER-Dezvoltarea locală plasată sub responsabilitatea comunității
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Abrud nr.82 din 20.10.2025 privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare aferente obiectivului de investiții „REABILITARE SI MODERNIZARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ ORAȘ ABRUD”;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Abrud nr.115/18.12.2015 privind aprobarea documentației tehnico-economice D.A.L.I. cu principalii indicatori tehnico-economici, precum și a Devizului General aferenți obiectivului de investiții „REABILITARE SI MODERNIZARE PIAȚĂ AGROALIMENTARA ORAȘ ABRUD”;
- Avizul Comisiilor nr.1 și 2 din cardul Consiliului Local al Orașului Abrud;

Ținând cont de prevederile:

- Art.1 alin (1) și (2), art. 7 și art. 10, art. 3, art.4, art.5 alin.(2) din H.G.nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.10/1995, privind calitatea în construcții – republicata, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a art.19;



- Art.44 alin.(1) al Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.c), art.133 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Fiind îndeplinite condițiile prevăzute în art.136 alin.(8) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin.(2) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă documentația tehnico-economică D.A.L.I. cu principalii indicatori tehnico-economici, precum și Devizul General aferenți obiectivului de investiții „ REABILITARE ȘI MODERNIZARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ ORAȘ ABRUD”, Rev.1, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Orașului Abrud prin Serviciul U.A.T.D.D.A.P. și Serviciul Financiar Contabil din aparatul de specialitate al primarului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3. Hotărârea se comunică Instituției Prefectului Județului Alba, Primarului Orașului Abrud, Serviciului U.A.T.D.D.A.P. și Serviciului financiar contabil din aparatul de specialitate al primarului.

Prezenta hotărâre a fost adoptată în urma votului favorabil a unui număr de 13 consilieri din totalul de 13 consilieri locali în funcție și 13 consilieri prezenți.

Abrud, 30.04.2026

Președinte de ședință,
Consilier, Gorghé Alina- Mihaela



Contrasemnează,
Secretar general, Hodan Diana Mira



ANEXA LA H.C.L. NR 58/30 04 2026



ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții, rev.1

Beneficiar: Orasul Abrud
Proiect nr.13/2025





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Pagină de capăt

Denumirea lucrării:	Documentație de avizare a lucrărilor de intervenție “REABILITARE SI MODERNIZARE PIATA AGROALIMENTARA ORAS ABRUD”
Amplasament:	Str. T. Anca Virgil, nr.1, Abrud, jud. Alba
Carte Funciară:	CF 74178 - Abrud
Certificat de Urbanism:	25 / 25.09.2025
Titular / Beneficiar:	Orașul Abrud Abrud Pta Eroilor, nr.1, Abrud, jud. Alba
Faza de proiectare:	Documentație de avizare a lucrărilor de intervenție – realizat conform HG 907 / 2016, actualizată
Proiectant general:	SC ADAL SOLUTIONS SRL Sântimbru, nr. 28, jud. Alba J1/875/2015, 35254230 e-mail: adrian.i.lazar@gmail.com Tel: +40 727 332 733 ing. Adrian Ilie LAZĂR arh. Alex Zgavarogea
Proiectant arhitectură: și rezistență:	SC ADAL SOLUTIONS SRL Sântimbru, nr. 28, jud. Alba J1/875/2015, 35254230 e-mail: adrian.i.lazar@gmail.com Tel: +40 727 332 733 ing. Adrian Ilie LAZĂR arh. Alex Zgavarogea
Număr proiect:	13/2025
Data elaborării:	decembrie 2025





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Conținutul documentației

PIESE SCRISE

- Pagină de capăt
- C.U. 25 / 25.09.2025
- Extras CF nr.74178
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI
- Studii cerute prin C.U. nr.25 / 25.09.2025
- Referate de verificare conform Legea 10/1995
- Avize cerute prin C.U. nr.25 / 25.09.2025
- Deviz general scenariul I
- Deviz general scenariul II
- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

- Plan de încadrare
- Plan de situatie existent
- Plan de situatie propus
- Plan parter existent
- Plan învelitoare existent
- Secțiuni A si B existente
- Fațade existente
- Plan parter propus
- Plan învelitoare propus
- Secțiuni A, B si C propuse
- Fațade propuse





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

CUPRINS MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Informații generale privind obiectivul de investiții.....	11
1.1. Denumirea obiectivului de investiții.....	11
1.2. Ordonator principal de credite / investitor.....	11
1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar).....	11
1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție.....	11
2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții.....	12
2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare.....	12
2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor.....	13
2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice.....	14
3. Descrierea construcției existente.....	16
3.1. Particularități ale amplasamentului.....	16
a) Descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);.....	16
b) Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;.....	16
c) Datele seismice și climatice;.....	17
d) Studii de teren;.....	17
e) Situația utilităților tehnico-edilitare existente;.....	18
f) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția.....	18
g) Informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;.....	22
3.2. Regimul juridic.....	22
a) Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;.....	22
b) Destinația construcției existente;.....	22
c) Includerea construcției existente în lista monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zoele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;.....	22
d) Informații/obligații constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz;.....	22





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici.....	22
a) Categoria și clasa de importanță;.....	22
b) Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;.....	22
c) An/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;.....	22
d) Suprafața construită;.....	22
e) Suprafața desfășurată;.....	23
f) Valoarea de inventar a construcției;.....	23
g) Alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente.....	23
3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate. Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.....	23
3.5. Starea tehnică.....	26
3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz.....	27
4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare.....	28
a) Clasa de risc seismic;.....	28
b) Prezentarea a minimum două soluții de intervenție;.....	28
c) Soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;.....	29
d) Recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.....	38
5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora.....	40
5.1. SCENARIUL I.....	41
5.1.1. Clădirea C3.....	41
5.1.1.1. Arhitectură.....	41
5.1.3. Clădirea C3.....	54
5.1.3.1. Arhitectură.....	54
SCENARIUL II.....	55
5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic.....	67
a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:.....	67





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranșări/branșări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate;.....	69
c) analiza vulnerabilitatilor cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;.....	69
d) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;.....	69
e) caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.....	69
5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare.....	69
5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale.....	71
5.4. Costurile estimative ale investiției.....	71
5.5. Sustenabilitatea realizării investiției.....	72
a) impactul social și cultural;.....	72
b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;.....	72
c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz.....	72
5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție.....	73
a) prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;.....	73
b) analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;.....	73
c) analiza financiară; sustenabilitate financiară;.....	73
d) analiza economică; analiza cost-eficacitate;.....	73
e) analiza de riscuri, măsuri de prevenire /diminuare a riscurilor.....	75
6. Scenariul/opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă).....	80
6.1. Compararea scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor.....	80
6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e).....	82
6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției.....	82





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, cu TVA si, respectiv, fara TVA, din care constructii-montaj (C+M), in conformitate cu devizul general;.....	82
b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;.....	83
c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și tînta fiecarui obiectiv de investitii;.....	83
d) durata estimativa de executie a obiectivului de investitii, exprimata în luni.....	83
6.4. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerii tehnice.....	83
6.5. Nominalizarea surselor de finanțarea investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice.....	84
7. Urbanism, acorduri și avize conforme.....	86
7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.....	86
7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.....	86
7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege.....	86
7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente.....	86
7.5. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, în documentația tehnic-economică.....	86
7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice.....	86
8. Principiul DNSH – Do No Significant Harm.....	87





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Documentație de avizare a lucrărilor de intervenție - "REABILITARE SI MODERNIZARE PIATA AGROALIMENTARA ORAS ABRUD"

1.2. Ordonator principal de credite / investitor

Orașul Abrud serviciul investiții

Pta Eroilor, nr.1, Abrud, jud. Alba

1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

Orașul Abrud

Pta Eroilor, nr.1, Abrud, jud. Alba

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

SC ADAL SOLUTIONS SRL

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

J1/875/2015, 35254230

e-mail: adrian.i.lazar@gmail.com

Tel: +40 727 332 733

ing. Adrian Ilie LAZĂR

arh. Alex Zgavarogea





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Obiectivul de investiții tratat în prezentul memoriu este parte integrantă a proiectului *REABILITARE SI MODERNIZARE PIATA AGROALIMENTARA ORAS ABRUD*.

Elaborarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, a fost efectuată respectând următoarele reglementări principale și acte legislative:

- Legea 242-2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 10-1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50-1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme metodologice din pentru aplicarea Legii 50-1991*, actualizate în 2016, privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordonanța de Urgență nr. 164 din 19 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea 184-2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 602 din 2 decembrie 2003 pentru aprobarea Normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Hotărârea Guvernului nr. 907-2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Legea 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- SR EN 1990:2004/NA:2006 – Acțiuni în construcții. Clasificarea și gruparea acțiunilor pentru construcții civile și industriale;
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și din legislația subsecventă aferentă aplicabilă în vigoare, inclusiv prin măsuri de folosire eficientă a resurselor (folosirea eficientă a apei, folosirea de materiale ecologice);
- MC001/2022
- P118-1-2025
- NP 051-2012 – Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;
- NP 068 – 02 - Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare;





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

- HG 907 – 2016 - Hotărâre privind etapele de elaborare și conținut cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
 - Ghid QETICS – Sisteme termoizolante compozite de fațadă ”ETICS”;
 - Normele specifice de securitate a muncii, în vigoare.
 - CR 1-1-4/2012 – Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor.
 - CR 1-1-3/2012– Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor.
 - SR EN 1990:2004/NA:2006 – Acțiuni în construcții. Clasificarea și gruparea acțiunilor pentru construcții civile și industriale;
 - SR EN 1991-1-1:2004-NA-2006 Acțiuni în construcții. Greutăți tehnice și încărcări permanente;
 - NP 112-14 – Normativ pentru proiectarea și executarea fundațiilor directe la construcții;
 - CR 6-2013– Normativ privind alcătuirea, calculul, și executarea structurilor de zidărie;
 - SR EN 1992-1-1:2004-NB-2008 – Calculul și alcătuirea elementelor structurale din beton, beton armat și beton precomprimat;
- C58-96 - Norme tehnice privind ignifugarea materialelor și produselor combustibile din lemn și textile utilizate în construcții;
- P 118-99 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
 - P 100/1-13 – Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor.

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

Imobilul studiat are suprafața totală de 1472 mp. Pe teren sunt edificate 3 construcții:

- C1 - hala piață cu suprafața construită de 395 mp
- C2 - clădire administrativă cu suprafața construită de 39 mp
- C3 - grup sanitar cu suprafața construită de 20 mp.

Identificarea necesităților și a deficiențelor

Clădirea administrativă și grupul sanitar se află într-o stare avansată de degradare, ceea ce afectează atât funcționalitatea, cât și siguranța și confortul utilizatorilor. Protecția termică este insuficientă, iar pereții, acoperișul și tâmplăria nu asigură condiții corespunzătoare de izolare, generând pierderi energetice semnificative și disconfort termic. Instalațiile electrice, sanitare și de încălzire prezintă uzură și nu corespund standardelor actuale de siguranță și eficiență, fiind necesară înlocuirea sau modernizarea lor completă. Spațiile interioare nu sunt adaptate nevoilor funcționale actuale, iar grupurile sanitare nu asigură condiții igienico-sanitare corespunzătoare. În plus, structura de rezistență a clădirii nu respectă normele în vigoare și prezintă semne de degradare, fiind necesare intervenții pentru consolidarea sau înlocuirea elementelor structurale critice.

Hala cu funcțiune de piață agroalimentară prezintă și ea multiple deficiențe care afectează utilizarea eficientă și siguranța produselor comercializate. Aceasta este deschisă pe trei laturi, ceea ce expune spațiul și produsele la intemperii, iar învelitoarea din plăci de policarbonat este într-o stare avansată de degradare, necesitând înlocuire. Organizarea interioară nu delimitează clar zonele destinate





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

diferitelor tipuri de produse, cum ar fi lactatele, carnea sau legumele, ceea ce poate genera probleme de igienă și siguranță alimentară. Circulațiile nu sunt organizate corespunzător, reducând eficiența activității și confortul utilizatorilor. Totuși, structura metalică de rezistență a halei se află într-o stare tehnică bună, reprezentând un element solid pe care se poate sprijini procesul de reabilitare și modernizare.

În concluzie, piața agroalimentară necesită reconformare, modernizare și eficientizare energetică.

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul principal al realizării acestei investiții îl constituie:

- **Dezafectarea clădirilor neconforme (corp C2 și C3)** prin demolarea acestora și mutarea funcțiunilor în corpul C1 – Piața agroalimentară;
- **Modernizarea funcțională și arhitecturală a imobilului C1**, astfel încât acesta să răspundă cerințelor actuale de confort, funcționalitate și siguranță în exploatare.

Justificarea investiției

Clădirile C2 și C3 sunt supuse unor factori de risc major, atât din punct de vedere structural, cât și energetic:

- **Din punct de vedere structural**, imobilele au fost edificate conform unor normative tehnice depășite și nu asigură un nivel corespunzător de siguranță la acțiuni seismice, conform cerințelor actuale prevăzute de **P100-1/2013 – Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri**.
- **Din punct de vedere energetic**, imobilele prezintă pierderi termice semnificative, instalații învechite, degradate și un consum ridicat de energie, fiind necesare măsuri de reabilitare energetică în conformitate cu **Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**, republicată, și cu cerințele **Directivei (UE) 2018/844**.

Clădirea C1 nu corespunde din punct de vedere funcțional și prezintă degradări ale învelitorii.

Măsuri propuse

Inlaturarea riscurilor în exploatare

Se propune demolarea corpurilor C2 și C3 acestea fiind neconforme din punct de vedere structural, al instalațiilor și al configurării spațiilor interioare.

Funcțiunile adapostite în aceste construcții se vor muta în corpul C1 – Hala piața agroalimentară

Prin aceste măsuri se estimează:

- inlaturarea riscurilor de accidentare în exploatare;
- reducerea consumului anual specific de energie;





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

- diminuarea costurilor de exploatare și întreținere;
- creșterea gradului de confort interior și asigurarea unui climat sănătos pentru personal.

Modernizare funcțională

- reconfigurarea zonelor corpului C1 (Piata agroalimentara) pentru optimizarea fluxurilor funcționale;
- compartimentarea interioara care cuprinde spatii comerciale, birou administrativ, grupuri sanitare pe sexe cu acces pentru persoane cu dizabilitati, zona principala cu functiunea de piata agroalimentara.
- refacerea invelitorii;
- modernizarea instalațiilor sanitare, electrice și termice conform normelor in vigoare;
- integrarea clădirii în peisajul urban printr-un aspect arhitectural actualizat, respectând totodată specificul zonei.

CONCLUZII

Realizarea lucrărilor propuse este **necesară și oportună**, având în vedere:

- obligația legală de conformare la normativele actuale de siguranță seismică și eficiență energetică;
- impactul pozitiv asupra comunității prin crearea unui spațiu sigur, modern și sustenabil.

Investiția va contribui atât la **creșterea rezilienței seismice și energetice a imobilelor**, cât și la **ameliorarea aspectului urbanistic** al oraș Abrud, reprezentând un demers coerent și aliniat obiectivelor naționale și europene privind dezvoltarea durabilă.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

3. Descrierea construcției existente

3.1. Particularități ale amplasamentului

Amplasamentul este valabil pentru SCENARIILE I și II

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

Conform Certificatului de Urbanism nr.25 din 25.09.2025

Regimul juridic – conform C.U.

Imobilul este situat în intravilanul orașului Abrud, în zona de protecție a monumentelor de arhitectură cu valoare națională excepțională. Proprietatea asupra imobilului este a Orașului Abrud, domeniul public în cota de 1/1 parte, conform extrasului de C.F. Imobilul aparține domeniului public a orașului Abrud. Asupra imobilelor nu s-au instituit alte restricții.

Regimul economic – conform C.U.

Folosință actuală: construcții cu teren de 1472 mp

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism – conf. PUG aprobat UTR. 5 - ZC - zona centrală, instituită și servicii

Regimul tehnic – conform C.U.

În zona centrală se pot edifica construcții compatibile cu funcțiuni administrative, financiar - bancare, comerciale, de cultură, de învățământ, locuințe, servicii, etc. În zona centrală se va respecta parcelarul existent.

POT maxim UTR. 5 - ZC –

CUT maxim UTR. 5 - ZC – 1 mp ADC/mp teren

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

Clădirea studiată este amplasată în intravilanul Orașului Abrud, localizată pe strada T. Anca Virgil, nr. 1.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – strada T. Anca Virgil – CF 75730;
- la sud – domeniu public Orașul Abrud – CF 74421;
- la est – domeniu privat Orașul Abrud – CF 74666;
- la vest – strada Cloșca;

Accesul pietonal și auto principal se face din strada T. Anca Virgil și strada Cloșca.

Prin aceste străzi aparținând domeniului public, parcela studiată este conectată cu restul orașului Abrud.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

c) Datele seismice și climatice;

Date seismice

Conform "Cod de proiectare seismică – Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100- 1/2013, amplasamentul este caracterizat din punct de vedere seismic de:

- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ g având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani (20% probabilitate de depășire în 50 de ani);
- perioada de control (colț) a spectrului de raspuns $T_c=0,7$ sec.

Date climatice

Conform CR 1-1-4/2012 – Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, presiunea de referință este 0,6 kPa.

Conform CR 1-1-3/2012– Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, încărcarea din zăpadă pe sol este de 2 kN/m².

d) Studii de teren;

- (i) *studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;*

Nu este cazul

- (ii) *studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz;*

Nu este cazul

e) Situația utilităților tehnico-edilitare existente;

Construcțiile analizate sunt dotate cu instalații sanitare de alimentare cu apă și canalizare în stare avansată de degradare. De asemenea, sunt dotate cu instalații termice și cu instalații electrice de iluminat cu surse clasice fluorescente, în stare avansată de degradare. În aceste clădiri ventilarea este realizată exclusiv natural.

Toate instalațiile au uzura morală/tehnică depășită.

De-a lungul timpului nu s-au executat lucrări de întreținere curentă la elementele de instalații și de finisaje.

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

Factorii de risc, antropici și naturali, inclusiv schimbările climatice, relevante pentru zona analizată nu afectează prezenta investiție.

Analiza vulnerabilităților cauzate de factorii de risc este prezentată în secțiunile următoare.

Riscuri naturale

Potențialele riscuri tehnologice și riscuri naturale care pot fi asociate investiției se vor integra în Planul de pregătire în domeniul situațiilor de urgență pentru orasul Abrud și Planul de analiză și acoperire a riscurilor al orasului Abrud, în vederea identificării, evaluării riscurilor și stabilirii răspunsului la risc pentru reducerea posibilității de apariție a riscurilor și limitarea consecințelor acestora asupra sănătății populației și a mediului.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Principalele riscuri naturale, reprezentate de cutremure, inundații și alunecări de teren, caracteristice zonei analizate, sunt următoarele:

Cutremure

Conform "Cod de proiectare seismică – Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100 1/2013 se încadrează în clasa III de importanță și expunere la cutremur și se caracterizează, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani, astfel:

- accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g;
- perioada de control (colț) $T_c = 0,7$ sec.

Inundații

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Anexa 4, 4a și 5, orasul Abrud se încadrează în zonele de risc natural la inundații (pe cursanți de apă și pe torenți).

Alunecări de teren

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Anexa 6, la nivelul orașului Abrud nu există un potențial de producere a alunecărilor de teren.

Riscuri tehnologice

Managementul riscurilor de incendiu

Lista legislației aplicabile:

- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Administrației și Internelor (OMAI) nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- OMAI nr. 712/2005 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind instruirea salariaților în domeniul situațiilor de urgență, cu modificările și completările ulterioare;
- OMI nr. 108/2001 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind reducerea riscurilor de incendiu generate de încărcări electrostatice – DGPSI-004;
- OMAI nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizarea și autorizarea de securitatea la incendiu și protecție civilă;
- OMAI nr. 166/2010 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind apărarea împotriva incendiilor la construcții și instalațiile aferente;
- OMAI nr. 211/2010 pentru aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor la ateliere și spații de întreținere și reparații;
- HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 537/2007 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- PE 009-93 – Norme de prevenire, stingere și dotare împotriva incendiilor pentru ramura energiei electrice și termice;
- P 118-99 din 1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- Ordinul nr. 2463/2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a – Instalații de stingere", indicativ P 118/2-2013, cu modificările și completările ulterioare;





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

- Ordin nr. 38/2008 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice - NTE 007/08/00
- Normativ pentru prevenirea și stingerea incendiului pe durata execuției lucrărilor de construcții și instalații – indicativ C300-1994.

Managementul riscurilor de accidentare și îmbolnăviri profesionale

Legislație aplicabilă

- Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare; HG 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul (OMMPS) nr. 235/1995 privind aprobarea Normelor specifice de securitate a muncii pentru lucrul la înălțime;
- Ordin MLPAT nr.9/N/1993 privind aprobarea Regulamentului privind protecția și igiena muncii în construcții;
- Ordin MPMPS nr. 807/2000 privind aprobarea Normelor specifice de protecția muncii pentru lucrări de reparații, consolidări, demolări și translații de clădiri;
- HG nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1091/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;
- Ordin MMSSF nr. 242/2007 pentru aprobarea Regulamentului privind formarea specifică de coordonator în materie de securitate și sănătate, pe durata elaborării proiectului și/sau a realizării lucrării pentru șantier temporare ori mobile, cu completările și modificările ulterioare;
- OHSAS 18001 / ISO 45001: 2018 – Sisteme de management al sănătății și securității ocupaționale;
- SR OHSAS 18002:2009 - Sisteme de management al sănătății și securității ocupaționale. Linii directoare pentru implementarea OHSAS 18001:2007;
- HG nr. 1146/2006, privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea în muncă de către lucrători a echipamentelor de muncă;
- HG nr. 971/2006, privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă, cu completările și modificările ulterioare;
- HG nr. 557/2007 privind completarea măsurilor destinate să promoveze îmbunătățirea securității și sănătății la locul de muncă pentru salariații încadrați în baza unui contract individual de muncă pe durată determinată și pentru salariații temporari încadrați la agenți de muncă temporară;
- HG nr. 1028/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate în muncă referitoare la utilizarea echipamentelor cu ecran de vizualizare;
- HG nr. 1218/2006 (r1) privind stabilirea cerințelor minime de securitate și sănătate în muncă pentru asigurarea protecției lucrătorilor împotriva riscurilor legate de prezența agenților chimici, cu completările și modificările ulterioare.

Planul de prevenire și protecție

Conform prevederilor art. 13 lit. b) din legea 319/2006, cu completările și modificările ulterioare, angajatorul (firma de montaj) trebuie să întocmească un plan de prevenire și protecție care va fi revizuit ori de câte ori intervin modificări ale condițiilor de muncă, respectiv apariția unor riscuri noi.

În urma evaluării riscurilor pentru fiecare loc de muncă/post de lucru, se stabilesc măsuri de prevenire și protecție, de natură tehnică, organizatorică, igienico-sanitară sau de altă natură,





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

necesare pentru asigurarea securității și sănătății lucrătorilor. În urma analizării măsurilor prevăzute la aliniatul anterior, se stabilesc resursele umane și materiale necesare realizării lor.

Planul de prevenire și protecție se supune analizei lucrătorilor și/sau reprezentanților lor sau comitetului de securitate și sănătate în muncă, după caz, și trebuie să fie semnat de angajator.

În HG 300/2006, privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierelor temporare sau mobile, cu completările și modificările ulterioare, sunt prevăzute următoarele:

- Coordonarea în materie de securitate și sănătate trebuie să fie organizată atât în faza de studiu, concepție și elaborare a proiectului, cât și pe perioada executării lucrărilor (art.5);
- Planul de securitate și sănătate trebuie să fie redactat încă din faza de elaborare a proiectului și trebuie ținut la zi pe toată durata efectuării lucrărilor (art.12);
- Planul de securitate și sănătate trebuie să fie elaborat de coordonatorul în materie de securitate și sănătate pe durata elaborării proiectului lucrării (art.13);
- Coordonatorul în materie de securitate și sănătate pe durata elaborării proiectului lucrării va fi orice persoană fizică sau juridică competentă, desemnată de către beneficiar și/sau de către managerul de proiect pe durata elaborării proiectului, având atributele prevăzute la art.54;
- Planul propriu de securitate și sănătate cuprinde ansamblul de măsuri de securitate și sănătate specifice fiecărui antreprenor sau subantreprenor (art.24);
- Antreprenorul, contractorii și subcontractorii vor întocmi planurile de securitate și sănătate proprii, integrate în planul de securitate și sănătate al lucrării;
- Atât la execuția lucrărilor, cât și în activitatea de exploatare și întreținere a instalațiilor proiectate se va urmări respectarea cu strictețe a prevederilor actelor normative care vizează activitatea pe șantier.

Schimbări climatice

Schimbările climatice reprezintă o provocare în analizele de eficiența energetică a clădirilor datorită influenței consumului de energie atât la valori scăzute ale temperaturii și durata acestora, cât și la creșterii în afara domeniului obișnuit de variație a temperaturii în zonă. Riscurile și vulnerabilitățile asociate schimbărilor climatice trebuie evaluate corespunzător în vederea integrării în planificarea, proiectarea și implementarea proiectelor.

Pentru evaluarea modului în care schimbările climatice pot afecta prezenta investiție s-a analizat dinamica previzionată a factorilor climatici relevanți pentru zona proiectului.

Temperatura

Evoluția previzionată a temperaturilor extreme (temperaturi minime și temperaturi maxime) pentru zona analizată s-a realizat pe baza datelor istorice (www.meteoblue.com), care includ informații referitoare la situația actuală (1979-2021) și estimări ale evoluției viitoare ale temperaturilor.

g) Informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate:

Imobilul este situat în intravilanul orașului Abrud, în zona de protecție a monumentelor de arhitectură cu valoare națională excepțională.

3.2. Regimul juridic





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

a) Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preemțiune;

Imobilul este proprietatea Orașul Abrud, conform CF 74178, Abrud, fără sarcini.

b) Destinația construcției existente;

Destinația conform PUG Abrud este UTR. 5 - ZC - zona centrala, institutii si servicii, iar destinația clădirii studiate este de Piața Agroalimentară.

c) Includerea construcției existente în lista monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zoele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Imobilul este situat în intravilanul orașului Abrud, în zona de protecție a monumentelor de arhitectura cu valoare națională excepțională.

d) Informații/obligații constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz;

Nu este cazul.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici

a) Categoria și clasa de importanță;

Categoria de importanță "C"

Clasa de importanță III

b) Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Imobilul este situat în zona de protecție a monumentelor de arhitectura cu valoare națională excepțională.

c) An/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

Construcțiile studiate au fost edificate în jurul anilor 1980.

d) Suprafața construită;

Suprafața construită existentă C1 + C2 + C3 = 464,59 mp

Suprafața construită propusă C1 = 396,62 mp

e) Suprafața desfășurată;

Suprafața desfășurată existentă C1 + C2 + C3 = 464,59 mp

Suprafața desfășurată propusă C1 = 396,62 mp

f) Valoarea de inventar a construcției;

Valoarea de inventar este necunoscută.

g) Alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente.

Nu este cazul





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitectural-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate. Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică

3.5. Starea tehnică

Având în vedere vechimea clădirilor C2 și C3 și a instalațiilor aferente, precum și concluziile rezultate din expertiza tehnică structurală, auditul energetic și observațiile efectuate la fața locului, se constată faptul că imobilul nu mai corespunde în prezent cerințelor fundamentale de calitate prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Din analiza documentației reiese că nivelul de rezistență și stabilitate al construcției în cazul acțiunilor seismice este unul insuficient, clădirea prezentând vulnerabilități majore care pot conduce la afectarea gravă a integrității structurale în cazul producerii unui cutremur, în egală măsură, instalațiile existente și soluțiile constructive adoptate la momentul realizării clădirii au uzura morală/tehnică depășită, motiv pentru care se impune demolarea acestora.

Având deficiențele de ordin structural și funcțional, clădirile C2 și C3 nu mai îndeplinesc cerințele privind igiena, sănătatea și protecția mediului, condițiile de confort interior fiind afectate de lipsa unor sisteme moderne de ventilare, de riscul apariției condensului și igrasiei, precum și de imposibilitatea menținerii unui climat interior optim. Totodată, eficiența energetică și izolația termică nu se ridică la nivelul normativelor în vigoare, ceea ce conduce la un consum ridicat de energie și la costuri de exploatare semnificative, în contradicție cu obligațiile impuse de legislația națională și europeană în materie de performanță energetică a clădirilor. Nivelul scăzut al protecției la zgomot și lipsa unor soluții tehnice care să asigure utilizarea durabilă a resurselor confirmă caracterul depășit al construcției și al echipamentelor aferente acestora.

În aceste condiții, se impune demolarea acestora și mutarea funcțiilor în clădirea C1 (Piata Agroalimentară) care este propusă pentru modernizare și reabilitare completă, astfel încât să fie asigurată conformitatea cu cerințele fundamentale de calitate, iar clădirea să răspundă atât nevoilor actuale ale beneficiarului, cât și standardelor moderne privind siguranța structurală, eficiența energetică, confortul și sustenabilitatea. Prin aceste intervenții, imobilul va fi readus la un nivel corespunzător de performanță, fiind garantată funcționarea sa în condiții de siguranță și durabilitate pentru întreaga perioadă de exploatare viitoare.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz

Nu este cazul.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare

a) Clasa de risc seismic;

Clasa de risc seismic III.

b) Prezentarea a minimum două soluții de intervenție;

c) Soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;

d) Recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.

Recomandări precizate în expertiza tehnică:

Condiții pentru lucrările de demolare

Dezideratele urmărite sunt o demolare controlată cu evitarea oricăror coliziuni cu construcțiile învecinate supraterane și subterane.

Proiectul tehnic de demolare/desființare va propune generic soluțiile de demolare.

Execuția demolării se poate face în soluții propuse de executant și în cazul în care, la execuție, apar situații neprevăzute și/sau critice, executantul se va adresa proiectantului fazei DTAD și Expertului tehnic.

Dacă pe perioada demolării sunt descoperite construcții parazite sau alte obstacole, acestea vor intra în grija Beneficiarului.

Soluțiile de execuție a demolării trebuie să evite apariția unor situații de instabilitate, de colaps necontrolat, de interacțiuni cu clădirile / construcțiile vecine.

Se propune demolarea în etape, în așa fel ca la fiecare etapă să fie asigurată rezistența și stabilitatea structurii din respectiva etapă, astfel încât demolarea unei clădiri să nu provoace efecte și să nu afecteze în niciun fel rezistența și stabilitatea etapelor rămase de demolat și nici a clădirilor învecinate. Dezafectarea constă în desfacerea manuală a elementelor componente ce reprezintă risc de cădere în timpul lucrărilor de execuție iar apoi va continua cu demolarea întregii construcții, prin mijloace manuale sau mecanizate, de sus în jos, spre fundații. Demolarea se va face coerent astfel încât să se evite șocurile puternice, rezultate din ruperea / căderea unor părți componente a construcției, evitându-se demolări necontrolate și imprevizibile.

Se vor avea în vedere ca materialele cu toxicitate sau/și inflamabile să fie manipulate, protejate și depozitate în deplina siguranță (ca de exemplu elementele din azbociment).





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

În completarea documentației pentru demolare se va întocmi și proiect de debranșare de la utilități ce va fi avizat de către furnizorii în cauză.

Pentru pregătirea demolării, este necesar ca în prealabil să se realizeze următoarele:

- devierea instalațiilor electrice atât supraterane cât și subterane din zona construcțiilor pentru a înlătura riscul de electrocutare / incendii pe perioada demolărilor;
- devierea / oprirea altor rețele de utilități;

Devierea rețelilor de pe amplasament se va face obligatoriu cu obținerea acordului și sub supravegherea deținătorilor lor.

De asemenea se vor respecta normele SSM și normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației sau de instituire a restricțiilor temporare de circulație pe drumurile publice.

Dispozitii finale:

Realizarea intervențiilor nu se poate face fără angajarea unui proiect tehnic și de detalii de execuție elaborat de specialiști proiectanți și avizat de expertul tehnic care a elaborat prezenta expertiză tehnică. Proiectul respectiv se va supune verificării. Realizarea unor lucrări în afara prevederilor prezentului raport de expertiză tehnică duce la declinarea răspunderii expertului elaborator. În timpul lucrărilor, pot apărea situații ce nu au fost cuprinse în prezenta expertiză. Aceste situații vor fi anunțate expertului tehnic pentru soluționare.

Se vor evidenția la execuție și la lucrările de reparații și finisări, starea tehnică a tuturor elementelor structurale și nestructurale care pun în discuție siguranța în exploatare în raport cu acțiunile generale și cu cerințele de durabilitate în timp (siguranța fiecărui element al clădirii, siguranța personalului de execuție, siguranța clădirilor vecine și a persoanelor cu acces în zona limitrofă). Orice observație și situație neconformă, apreciată de antreprenor, RTE sau dirigintele de șantier, va fi semnalată proiectantului de rezistență și arhitectură și expertului tehnic, care vor dispune măsurile și soluțiile adecvate.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

5. Identificarea scenariilor/optiuniilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora

Scenariul I dezvoltă realizarea lucrărilor de demolare corpuri C2 și C3, modernizare a clădirii C1 – Piata Agroalimentara, recomandările expertului tehnic astfel:

Scenariul I presupune următoarele lucrări principale de intervenție:

- demolare corp C2 – Cladire administrativa;
- demolare corp C3 – Grup sanitar;
- desfacere invelitoare policarbonat corp C1;
- refacere invelitoare corpului C1 cu:
 - panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, in zona spatiilor comerciale, a grupurilor sanitare si birou;
 - panouri sandwich metalice PIR – grosime 4 cm, culoare albă-pentru invelitoare
- realizarea de re compartimentări cu panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, schimbări de funcțiune ale spațiilor corpului C1;
- reparatii punctuale la placa pe sol a corpului C1;
- finisarea tuturor pardoselilor spatiilor corpului C1 cu vopsea protectie beton pentru trafic intens;
- diverse lucrări de instalații sanitare, precum extindere de retele, montare grupuri sanitare, etc
- diverse lucrări de instalații electrice, precum alimentare cu energie electrice spatiile noi propuse, montare echipamente de încălzire, etc

Scenariul II presupune următoarele lucrări principale de intervenție:

- demolare corp C2 – Cladire administrativa;
- demolare corp C3 – Grup sanitar;
- desfacere invelitoare policarbonat corp C1;
- refacere invelitoare corpului C1 cu:
 - panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, in zona spatiilor comerciale, a grupurilor sanitare si birou;
 - tabla cutata culoare alba, peste hala principala
- realizarea de re compartimentări cu panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, schimbări de funcțiune ale spațiilor corpului C1;
- reparatii punctuale la placa pe sol a corpului C1;
- finisarea tuturor pardoselilor spatiilor corpului C1 cu vopsea protectie beton pentru trafic intens;





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

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

5.1.1. SCENARIUL I

5.1.1.1. Arhitectură

Se propun următoarele categorii principale de lucrări:

1. se demolează corpul C2 și C3;
2. se modernizează corpul C1;

a. Suprafețe, arii, volume

Suprafață construită propusă C1: 396,62 mp

Suprafață desfășurată propusă C1: 396,62 mp

Arie utilă propusă C1 = 385,70 mp

Volum propus clădire studiată = 8414,68 mc

Regim de înălțime propus: P

b. Lucrări de demolare și desfaceri

1. se vor demola integral corpurile C2 și C3
2. se va desface învelitoarea din placi de policarbonat a corpului C1, inclusiv jgheburile și burlanele existente;

c. Lucrări de anvelopare

13. se vor realiza compartimentări interioare (spații comerciale, grupuri sanitare pe sexe, birou administrativ) cu panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm – culoare albă.
14. se va reface învelitoarea cu panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm – culoare albă, în zona spațiilor comerciale, a grupurilor sanitare și birou;
15. se va reface învelitoarea cu panouri sandwich metalice PIR – grosime 4 cm, culoare albă peste hala principală deschisă;
16. se va monta tâmplărie exterioară din PVC cu rupere termică, baghetă caldă și sticlă termoizolantă cu gaz inert, coeficient maxim de transfer de $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Culoarea tâmplăriei va fi albă;

d. Lucrări de consolidare, construire, modernizare

17. pentru compartimentări panourile sandwich metalice se vor monta pe cât se poate pe structura metalică existentă. Unde este necesar se va realiza o structură metalică suport secundară;
18. se vor executa reparații punctuale la placa de beton de pe sol;
19. finisajele pentru pardoseli vor fi realizate cu vopsea de protecție pentru suprafețe de beton, destinată traficului intens;
20. finisajul exterior și interior va fi cel al panoului metalic termoizolant propus pentru re-compartimentări și învelitoare – vopsea culoare albă;
21. se va reface sistemul de preluare și colectare a apelor pluviale

e. Lucrări de instalații





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

22. diverse lucrări de instalații sanitare, precum extinderi de rețele, montare grupuri sanitare, etc
23. diverse lucrări de instalații electrice, precum alimentare cu energie electrice spațiile noi propuse, montare echipamente de încălzire, etc

Principalele reglementări ce au stat la baza întocmirii prezentei documentații

- a) CR 1-1-4/2012 – Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor.
- b) CR 1-1-3/2012– Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor.
- c) SR EN 1990:2004/NA:2006 – Acțiuni în construcții. Clasificarea și gruparea acțiunilor pentru construcții civile și industriale;
- d) SR EN 1991-1-1:2004-NA-2006 Acțiuni în construcții. Greutăți tehnice și încărcări permanente;
- e) NP 112-14 – Normativ pentru proiectarea și executarea fundațiilor directe la construcții;
- f) CR 6-2013– Normativ privind alcătuirea, calculul, și executarea structurilor de zidărie;
- g) SR EN 1992-1-1:2004-NB-2008 – Calculul și alcătuirea elementelor structurale din beton, beton armat și beton precomprimat;
 - C58-96 - Norme tehnice privind ignifugarea materialelor și produselor combustibile din lemn și textile utilizate în construcții;
- h) P 118-99 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- i) P 100/1-13 – Normativ pentru proiectarea antisismică a construcțiilor.

Dispoziții finale

Având în vedere Legea nr. 10/1995, HGR nr.766/1997, Ordinul MLPAT nr.77/N/ 1996, normativul P 100-13, s-au stabilit :

1. categoria de importanță: A, deosebită;
2. clasa de importanță: I.

5.1.1.4. Accesibilizarea spațiului construit

Accesul persoanelor cu dizabilități în instituțiile publice este un drept fundamental și o obligație legală pentru autorități, reglementat atât la nivel național (România), cât și internațional (de exemplu, prin Convenția ONU privind drepturile persoanelor cu dizabilități). Se propun următoarele lucrări necesare accesului neîngrădit al persoanelor cu dizabilități:

Lucrări de accesibilizare fizică (arhitecturală)

Acestea vizează adaptarea clădirii pentru a elimina barierele fizice și includ:

- **Eliminarea pragurilor** și realizarea ușilor cu deschidere minimă de 90cm.
- **Adaptarea toaletelor** (butoane de alarmă, spațiu de manevră, lavoare joase, bară de sprijin rabatabilă lângă vasul de toaletă).
- **Semnalizarea accesibilă** (indicatoare tactile și vizuale pe pardoseală, contrast clar între pereți, pardoseală, uși și mobilier, margini de trepte marcate cu benzi contrastante de min. 5cm lățime, texturi diferite în pardoseală care semnalizează schimbările de direcție pe căile de circulație).
- **Asigurarea spațiilor de circulație și manevră libere de obstacole** în toate spațiile clădirii.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Lucrări de accesibilizare informațională și comunicatională

Acestea reprezintă facilitarea accesului la informații și servicii și includ:

- **Instalarea panourilor informative în Braille sau cu caractere mari.**

5.1.1.5. Organizare de șantier

Delimitare și acces șantier

Șantierul se va delimita perimetral. Periodic se va verifica continuitatea, starea tehnică și de securitate a împrejmirilor șantierului, astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat în incintă.

Obligația organizării, contractării și asigurării serviciilor revine departamentului Antrepriză care va executa organizarea de șantier.

Circulația în interiorul șantierului

Întregul personal care desfășoară activități pe șantier, precum și vizitatorii au următoarele obligații:

- În incinta șantierului se poartă permanent EIP;
- Vizitatorii nu vor circula neînsoțiți;
- Pentru deplasare se vor utiliza numai căile de circulație stabilite;
- Se interzice deplasarea sau staționarea chiar și temporar a oricărei persoane în raza de acțiune a unui echipament tehnic, lângă materialele depozitate și stivuite, în zona de lucru – fără sarcină de muncă, etc.;
- Limita maximă de viteză pentru circulația în incinta șantierului, a autovehiculelor și utilajelor este de 10 km/h. În spații înguste, unde manevrabilitatea este limitată, viteza este de 5 km/h, iar în prezența lucrătorilor sau când vizibilitatea este redusă, circulația se face numai cu pilotaj;
- Orice manevră de întoarcere a unui autovehicul sau utilaj se va executa numai sub supraveghere, cu amplasarea în lateral a persoanei care execută pilotarea, cu excepția cazurilor în care conducătorul auto are vizibilitate totală și certitudinea faptului că prin executarea manevrei nu se poate accidenta o persoană sau produce o pagubă materială.

Asigurarea iluminatului în incinta șantierului

Iluminatul în zonele de lucru se asigură prin executarea de instalații temporare locale sau zonale de iluminat, racordate la tablourile de distribuție. Acestea vor asigura o intensitate luminoasă necesară și suficientă desfășurării proceselor de muncă în condiții de securitate. Nu se admit instalații de iluminat improvizate sau improvizatii de bransare a instalațiilor la rețeaua electrică de alimentare. Toate instalațiile de alimentare cu energie electrică vor fi dotate cu dispozitive de protecție.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Dotări social-sanitare în incinta șantierului

Personalul de conducere al antreprenorului și subantreprenorului își desfășoară activitatea în containere tip birou. Numărul și dotarea acestora trebuie să asigure suprafața, condițiile și utilitățile necesare. Amplasarea acestora se va face conform planului de organizare șantier.

Căile de acces pietonale și platformele vor fi betonate.

Containerele vor fi utilizate și dotate corespunzător. Obligația asigurării containerelor pentru birouri și activități social-sanitare revine fiecărui subantreprenor în parte.

Dotarea șantierului cu truse sanitare și de prim-ajutor

În incinta șantierului vor exista în mod permanent un număr suficient de truse sanitare și de prim-ajutor, dotate corespunzător și în termen de valabilitate. Obligația asigurării de materiale igienico-sanitare și truse de primă intervenție revine fiecărui subantreprenor pentru lucrătorii proprii, dacă prin contractele și convențiile dintre părți nu se prevede altfel.

Modul de organizare a intervenției în caz de necesitate, precum și a instruirii personalului în acest scop este obligația fiecărui subantreprenor și se face conform reglementărilor interne ale acestora, cu respectarea cerințelor legale și va fi descris în Planul propriu de SSM.

Depozitarea materialelor în incinta șantierului

Depozitarea materialelor se face în spații și incinte special organizate și amenajate în acest scop, împrejmuite și asigurate împotriva accesului neautorizat. Fiecare subantreprenor are obligația de a amenaja, dota și întreține corespunzător zonele proprii de depozitare în locația pusă la dispoziție, de a asigura gestiunea tuturor bunurilor aprovizionate pentru realizarea lucrării.

Depozitele constau în spații libere, delimitate pentru materialele care permit depozitarea în spații deschise, precum și în containere-magazii metalice pentru materialele care necesită astfel de condiții de înmagazinare. Pentru produsele chimice și inflamabile se vor prevedea spații separate și condiții specifice de depozitare.

Depozitarea materialelor se va face ordonat, pe sortimente și tipodimensiuni, astfel încât să se excludă pericolul de răsturnare, rostogolire, incendiu etc., dimensiunile și greutatea stivelor vor asigura stabilitatea acestora.

Pentru efectuarea operațiilor de manipulare, transport și depozitare, conducătorul locului de muncă, care conduce operațiile, stabilește măsurile de securitate necesare și supraveghează permanent desfășurarea acestora.

Operațiunile de încărcare-descărcare se vor efectua numai sub conducerea unui responsabil instruit pentru acest scop și cunoscător al măsurilor de securitate și sănătate în muncă.

Descărcarea se va face în mod ordonat, materialele se vor ordona după specificul lor în stive sau grămezi.

Evacuarea deșeurilor din incinta șantierului

Deșeurile rezultate din activitate se vor colecta din frontal de lucru, se vor transporta și depozita temporar la punctul de colectare din incinta șantierului. Activitatea se va organiza și desfășura controlat și sub supraveghere, astfel încât cantitatea de deșeuri în zona de lucru să fie permanent minimă pentru a nu induce factori suplimentari de risc din punct de vedere al SSM.

Evacuarea deșeurilor din incinta șantierului se va face numai cu mijloace de transport adecvate și numai la gropi de gunoi autorizate. Răspunderea pentru încălcarea acestei prevederi revine





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

antreprenorului general. Gestiunea, evacuarea și eliminarea/valorificarea acestora se va face în conformitate cu prevederile legale.

Echipamente de muncă

Conform specificului și tehnologiilor de execuție pentru lucrări de construcții-montaj, în incinta șantierului pe perioada realizării lucrărilor se vor afla echipamente tehnice diverse.

Echipamentele de muncă utilizate pentru executarea lucrărilor sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnic, funcțional și al securității muncii și siguranței în exploatare.

Personalul deservent are calificarea și pregătirea adecvată, este informat asupra caracteristicilor tehnice și parametrilor funcționali ai echipamentelor de muncă și este instruit corespunzător din punct de vedere profesional asupra tehnologiilor și modului de exploatare al echipamentelor și al SSM. Pentru meseriile care, conform cerințelor legale, de calitate sau securitate, impun atestări sau autorizări specifice ale personalului, acestea sunt obținute și valabile.

Fiecare subantreprenor este direct răspunzător pentru echipamentele și personalul propriu și va înainta antreprenorului de specialitate și general Lista echipamentelor tehnice utilizate pe șantier și Lista personalului autorizat și a meseriilor autorizate din șantier.

5.1.1.6. Introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea raspunsului seismic al constructiei existente.

Nu este cazul.

5.1.1.7. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

5.1.1.9. Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.

În urma realizării lucrărilor de intervenție, acțiunea de consolidare, reabilitare termico-energetică și modernizare a clădirii se va înscrie în politica energetică națională și în prevederile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, lege adoptată de Parlamentul României în consens cu Directivă 92/2001 a Uniunii Europene.

5.1.2. SCENARIUL II

Scenariul II dezvoltă realizarea lucrărilor de demolare corpuri C2 și C3, modernizare a clădirii C1 – Piata Agroalimentara, recomandările expertului tehnic și pachetul minim P2 recomandat de auditorului energetic astfel:

- **varianta 1** din expertiza tehnică;
- **pachetul 2 (soluția minimală)** enunțată în auditul energetic.

Scenariul II presupune următoarele lucrări principale de intervenție:





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

- demolare corp C2 – Cladire administrativa;
- demolare corp C3 – Grup sanitar;
- desfacere invelitoare policarbonat corp C1;

- refacere invelitoare corp C1 cu:
 - panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, in zona spatiilor comerciale, a grupurilor sanitare si birou;
 - tabla cutata culoare alba, peste hala principala
- realizarea de compartimentări cu panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, schimbări de funcțiune ale spațiilor corpului C1;
- reparatii punctuale la placa pe sol a corpului C1;
- finisarea tuturor pardoselilor spatiilor corpului C1 cu vopsea protectie beton pentru trafic intens;

5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare

Situația utilităților și analiza de consum sunt valabile pentru SCENARIILE I și II

Calculul necesarului și consumului de apă potabilă s-a stabilit conform STAS 1478-90 și SR 1343/1-2006, KZI = 1,20, KORAR = 2,8, KP = 1,10, KS = 1,02, după realizarea lucrărilor de intervenție propuse, în cele două soluții prezentate.

Calculul necesarului de apă de evacuare s-a realizat în conformitate cu SR 1846-1;2/2006 și STAS 1795/1989

Pa=40kW

Alimentarea cu energie electrica:

Puterea electrica maxim simultan absorbita $P_a = 1000 \text{ W}$
Consum 8h/zi = $960 \text{ kWh/zi} \times K_u = 960 \times 0,8 = 768 \text{ kWh/zi}$
Consum total anual = $768 \text{ kWh/zi} \times 365 = 280320 \text{ kWh/an}$

Productie totala anuala a sistemului PV = 154800 kWh/an

Tabel centralizator costuri operare si mentenanta alimentare cu energie electrica :

	[kWh/an]	lei/kW	Lei/an
Alimentare cu energie electrica	8320	1,3	6416
Mentenanta 5% (din total consum)			6416

6416 Lei





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

* Suma reprezinta economia de energie electrica rezultata in urma montajului sistemului fotovoltaic.

Alimentarea cu apa:

Consum maxim apa $Q_{apa} = 10 \text{ l/pers} \times \text{zi}$

Consum 146pers = 1460 l/zi

Consum total anual = $1,46 \text{ mc/zi} \times 365 = 532,90 \text{ mc/an}$

Tabel centralizator costuri operare si mentenanta alimentare cu apa :

	[mc/an]	lei/mc	Lei/an
Alimentare cu apa	532,90	10	5329
Mentenanta 5%			266,45

5595,45 Lei

Canalizare menajera:

Debit maxim apa uzata $Q_{au} = 10 \text{ l/pers} \times \text{zi}$

Debit 146pers = 1460 l/zi

Debit total anual = $1,46 \text{ mc/zi} \times 365 = 532,90 \text{ mc/an}$

Tabel centralizator costuri operare si mentenanta canalizare menajera :

	[mc/an]	lei/mc	Lei/an
Canalizare menajera	532,90	10	5329
Mentenanta 5%			266,45

5595,45 Lei

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





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Grafic de realizare a investiției - Scenariu I și II			Luni																					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Activități derulate după semnarea contractului de finanțare (I): Achiziții publice	Achiziții PT																						
2		Achiziție lucrări																						
6		Achiziție servicii de inginerie de șantier																						
7	Activități derulate după semnarea contractului de finanțare (II): Execuție	Realizare PT																						
8		Execuție lucrări																						
9		Servicii inginerie de șantier pe perioada de execuție lucrări și recepție																						
11		Asistență tehnică proiectant pe perioada de execuție lucrări																						
12		Recepție lucrări și punere în funcțiune																						

5.4. Costurile estimative ale investiției

Scenariul I

TOTAL GENERAL 616,593,88 lei, la care se adauga TVA de 128.514,36 lei

C+M 440.700,00 lei, la care se adauga TVA de 92.547,00 lei

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției

a) impactul social si cultural;

Implementarea proiectului propus va genera efecte semnificative asupra comunității locale, atât din punct de vedere social, cât și cultural, prin îmbunătățirea infrastructurii destinate pietelor agroalimentare. Noua infrastructură va răspunde standardelor și cerințelor actuale privind siguranța în exploatare și a dotarilor necesare și va contribui la crearea unui cadru adecvat pentru desfășurarea eficientă a activităților specifice acestor servicii.

Impact social

Prin modernizarea și dezvoltarea infrastructurii, comunitatea locală va beneficia de:

- **Îmbunătățirea calității vieții** cetățenilor, prin asigurarea unui cadru funcțional și sigur în care se desfășoară activitatea pieței agroalimentare;
- **Crearea de noi oportunități de ocupare** pentru comercianți și pentru activitățile conexe (mentenanță, administrare);

b) estimari privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

1. Nu mar de locuri de muncă ocupată prin realizarea investiției:





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

În faza de execuție nu vor fi create noi locuri, având în vedere faptul că se vor folosi servicii subcontractate și se vor folosi resursele umane existente ale contractorilor. Astfel proiectul va contribui la menținere locurilor de muncă deja existente. Societatea care va executa lucrarea poate oferi locuri de muncă pe perioada de execuție a lucrărilor.

2. Numar de locuri de munca create in faza de operare.

Nu este cazul.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversitatii si a siturilor protejate, dupa caz.

Imobilul este situat in intravilanul orașului Abrud, in zona de protecție a monumentelor de arhitectura cu valoare naționala excepțională.

Impactul asupra mediului va fi unul redus, doar în perioada de execuție a lucrarilor. După execuție, terenul va fi adus la starea inițială.

De asemenea, proiectul prevede folosirea unor materiale incombustibile pentru consolidare, anvelopare și modernizare și implementează măsuri de îmbunătățire a calității mediului înconjurător.

Colectarea deșeurilor pe categorii se va face în pubele exterioare urmând a fi ridicate pe bază de contract de regiile specializate.

5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție

a) prezentarea cadrului de analiza, inclusiv specificarea perioadei de referinta si prezentarea scenariului de referinta;

Cadru de analiză, perioadă și scenariu de referință valabile pentru SCENARIILE I și II

Obiectivul de investiții propus aduce beneficii sociale, culturale și de mediu care contribuie semnificativ la bunăstarea populației beneficiare. Aceste beneficii se manifestă prin îmbunătățirea calității vieții, creșterea accesului la servicii culturale și educaționale, reducerea impactului asupra mediului sau stimularea coeziunii comunitare. Totuși, acestea reprezintă efecte greu cuantificabile în termeni monetari, deoarece nu există o metodologie standard care să transforme direct aceste avantaje în valori financiare comparabile cu costurile investiției.

În astfel de situații, instrumentul adecvat pentru evaluarea alternativelor de investiții este **analiza cost-eficacitate**. Aceasta permite identificarea soluției care maximizează beneficiile în raport cu resursele alocate, fără a fi necesară monetizarea tuturor efectelor generate. Principiul de bază al analizei cost-eficacitate constă în compararea alternativelor pe baza unor unități fizice sau indicatori de performanță nefinanciari, relevanți pentru obiectivele proiectului, cum ar fi: numărul de persoane deservite, reducerea emisiilor poluante, creșterea suprafețelor verzi sau numărul de evenimente culturale organizate.

Astfel, spre deosebire de analiza cost-beneficiu, în care atât beneficiile, cât și costurile sunt exprimate în termeni monetari pentru a calcula indicatori financiari precum valoarea actualizată





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

netă (VAN) sau rata internă de rentabilitate (IRR), **analiza cost-eficacitate nu presupune calcularea indicatorilor financiari.** Scopul acesteia este de a identifica alternativa care realizează obiectivele proiectului la cel mai mic cost posibil, având în vedere că beneficiile nu pot fi exprimate în bani. Această abordare este recunoscută și recomandată în literatura de specialitate pentru evaluarea proiectelor cu impact social, cultural sau de mediu, unde efectele pozitive nu pot fi traduse direct în unități monetare.

În concluzie, analiza cost-eficacitate reprezintă instrumentul optim de evaluare a proiectului, deoarece permite luarea deciziilor eficiente în condițiile în care beneficiile investiției nu sunt cuantificabile financiar, asigurând astfel o utilizare responsabilă și eficientă a resurselor publice.

b) analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;

Necesitatea realizării investiției în reabilitarea pieței agroalimentare derivă din rolul esențial pe care această infrastructură o are în asigurarea accesului populației la produse alimentare proaspete, sprijinirea producătorilor locali și menținerea unui comerț urban sigur, organizat și eficient. În contextul degradării construcției existente și al lipsei unor facilități funcționale conforme standardelor actuale, cererea pentru servicii adecvate de comercializare nu poate fi satisfăcută corespunzător fără o intervenție structurală și funcțională.

Beneficiile sociale se manifestă prin creșterea calității serviciilor oferite populației și prin îmbunătățirea condițiilor de activitate pentru comercianți. Reabilitarea pieței asigură spații igienizate, bine ventilate și adaptate normelor sanitare și de siguranță alimentară, ceea ce contribuie la protecția consumatorilor și la reducerea riscurilor asociate comercializării alimentelor în spații improprii. Pentru comercianți, modernizarea infrastructurii asigură condiții de muncă mai bune, dotări adecvate (mese moderne, zone de depozitare, acces la utilități) și un flux organizat al clienților, generând astfel stabilitate economică și predictibilitate pentru micii producători și fermieri locali.

Beneficiile economice se reflectă în dinamizarea comerțului local și în creșterea atractivității pieței pentru consumatori, ceea ce conduce la o utilizare intensivă și constantă a spațiilor comerciale. Investiția atrage, pe termen mediu și lung, un volum mai mare de tranzacții comerciale, contribuind la menținerea și dezvoltarea activităților economice tradiționale. Totodată, o piață modernizată crește competitivitatea producătorilor locali în raport cu marile lanțuri comerciale, sprijinind economia circulară și lanțurile scurte de aprovizionare.

Beneficiile de mediu includ reducerea consumului energetic datorită utilizării unor soluții moderne și sustenabile: termoizolație performantă, eficientizarea instalațiilor de iluminat, ventilare controlată și eventual integrarea surselor regenerabile de energie. Prin creșterea eficienței energetice a clădirii, se reduce amprenta de carbon și se diminuează costurile de exploatare. De asemenea, reabilitarea vizuală și funcțională a pieței contribuie la îmbunătățirea peisajului urban și la crearea unui spațiu public atractiv, curat și prietenos cu mediul.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Proгноza pe termen mediu și lung indică o creștere constantă a cererii pentru spații de comercializare organizate, în special pentru produse agroalimentare locale. Tendințele accentuate de consum orientat către produse tradiționale, locale și proaspete justifică necesitatea dimensionării investiției în raport cu numărul actual și viitor al utilizatorilor, atât comercianți, cât și clienți. Reabilitarea pieței permite acoperirea acestei cereri și oferă o infrastructură adaptată evoluțiilor demografice și economice ale comunității.

Astfel, proiectul generează un impact social, economic și ecologic semnificativ, cu efecte directe asupra calității vieții comunității. Investiția îmbunătățește accesul la produse alimentare sănătoase, sprijină micii producători, optimizează consumul energetic și modernizează aspectul urban, justificând în mod solid necesitatea și oportunitatea implementării sale.

c) analiza financiara; sustenabilitate financiara;

obiectivul de investiții propus, respectiv reabilitarea pieței agroalimentare, generează o serie de beneficii sociale, economice și de mediu cu impact direct asupra comunității locale, producătorilor și comercianților. Totuși, mare parte dintre aceste beneficii sunt dificil de cuantificat financiar, deoarece nu există o metodologie standard pentru transformarea lor în valori monetare comparabile cu costurile investiției. Impactul asupra sănătății consumatorilor, siguranței și igienei alimentare, sprijinirea producătorilor locali sau îmbunătățirea mediului urban sunt efecte reale, dar nemonetizabile în mod riguros.

În acest context, **analiza cost-eficacitate** reprezintă instrumentul cel mai adecvat pentru evaluarea proiectului. Aceasta permite compararea alternativelor de intervenție pe baza eficienței cu care generează rezultatele scontate, fără a fi necesară estimarea valorică a beneficiilor. Sunt analizați indicatori fizici și de performanță relevanți pentru funcțiunea unei piețe agroalimentare, precum:

- **îmbunătățirea condițiilor de igienă și de comercializare** a produselor alimentare;
- **creșterea atractivității spațiilor comerciale** pentru producători și comercianți locali;
- **asigurarea unui flux organizat al clienților**, creșterea confortului și siguranței utilizatorilor;
- **creșterea eficienței energetice** și reducerea consumului de utilități;
- **prelungirea duratei de viață a construcției și a infrastructurii tehnice;**
- **îmbunătățirea imaginii urbane** și revitalizarea economică a zonei.

Aceste categorii de rezultate nu pot fi raportate direct la indicatori financiari clasici ai investițiilor (VAN, RIR – IRR etc.), deoarece beneficiile sunt preponderent de natură socială și structurală, nu generatoare de profit. Din perspectiva metodologiei de analiză a proiectelor publice, **nu se justifică aplicarea unei analize cost-beneficiu financiare stricte**, ci a unei analize cost-eficacitate, care măsoară raportul între costuri și gradul de atingere a obiectivelor propuse.

Sustenabilitatea financiară a proiectului





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Sustenabilitatea financiară este asigurată prin faptul că investiția reduce semnificativ costurile de operare și întreținere ale pieței pe termen mediu și lung. Prin implementarea soluțiilor de reabilitare și modernizare, proiectul contribuie la

1. Reducerea consumului energetic

- termoizolație performantă pentru spațiile comerciale și zonele comune;
- sistem de iluminat eficient, cu consum redus;
- ventilare și climatizare modernizată;

Aceste măsuri diminuează costurile lunare ale operatorului pieței și reduc presiunea asupra bugetului local.

2. Reducerea costurilor de întreținere

Prin modernizarea structurii, instalațiilor și finisajelor, se elimină necesitatea lucrărilor repetate de reparații care erau frecvente în clădirile în stare avansată de degradare.

3. Creșterea gradului de ocupare a spațiilor comerciale

O piață modernizată atrage mai mulți producători și comercianți, ceea ce generează:

- venituri mai stabile din chirii și taxe de utilizare;
- un flux constant de utilizatori;
- reducerea riscului de neocupare a spațiilor din cauza condițiilor neadecvate.

4. Utilizarea eficientă a resurselor publice

Investiția are caracter durabil, fiind orientată către:

- extinderea vieții construcției;
- eliminarea pierderilor de energie;
- optimizarea spațiilor existente fără creșterea semnificativă a costurilor operaționale.

Concluzie privind sustenabilitatea financiară

Rezultă că proiectul este:

- **financiar sustenabil**, deoarece optimizarea consumurilor și modernizarea infrastructurii reduc cheltuielile pe termen lung;
- **eficient din punct de vedere economic**, prin sprijinirea activităților comerciale locale și revitalizarea zonei;
- **viabil social**, prin îmbunătățirea accesului populației la produse agroalimentare sigure și de calitate;
- **benefic pentru mediu**, prin reducerea amprentei de carbon și eficientizarea resurselor energetice.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Prin urmare, reabilitarea pieței agroalimentare asigură o utilizare responsabilă a fondurilor publice, generând efecte durabile asupra comunității, mediului și economiei locale.

d) analiza economica; analiza cost-eficacitate;

În vederea realizării analizei cost-eficacitate au fost evaluate două scenarii tehnice și au fost calculate rapoartele dintre costurile totale și efectele/beneficiile cuantificate în termeni fizici. Pentru descrierea celor două scenarii a se vedea prezenta documentație. În vederea efectuării analizei cost-eficacitate s-au luat în considerare următoarele etape/aspecte:

- a) definirea proiectului și descrierea alternativelor
- b) analizarea aplicabilității Analizei cost-eficacitate la obiectul de investiții propus
- c) identificarea și cuantificarea costurilor, pentru fiecare alternativă
- d) Realizarea unei comparații între cele două alternative
- e) Calcularea raportului cost-eficacitate (prin stabilirea costului unitar dinamic)

Chestiuni generale

Orizontul de analiză considerat este de 25 ani, iar perioada de analiză începe după realizarea investiției (anul 2026)

Identificarea și cuantificarea principalelor tipuri de costuri

Având în vedere specificul investiției au fost identificate 4 categorii principale de costuri, pentru ambele scenarii :

1. Costuri de investiții :
 - a. Costuri de investiții pentru construcții și instalații
 - b. Costuri de investiții pentru dotari
2. Costuri de reinvestiții / înlocuiri
 - a. Costuri de reinvestiții / înlocuiri pentru construcții și instalații
 - b. Costuri de reinvestiții / înlocuiri pentru dotari
3. Costuri de mentenanță / întreținere
 - a. Costuri de mentenanță / întreținere pentru construcții și instalații
 - b. Costuri de mentenanță / întreținere pentru dotari
4. Costuri de funcționare / exploatare
 - a. Costuri cu energia electrică
 - b. Costuri cu apa pentru utilitate publică
 - c. Costuri pentru servicii de salubritate
 - d. Alte tipuri de costuri

Cuantificarea acestor tipuri de costuri s-a făcut având la baza următoarele principii / aspecte:

1. Costuri de investiții : au fost extrase din devizul general fiecare categorie de cost și suma aferentă a fost distribuită pe anul prevăzut pentru realizarea investiției.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

2. Costuri de reinvestitii / inlocuiri : în funcție de durata de viața a fiecarui activ corporal sau necorporal prevăzut reinvestitii după finalizarea duratei normale de funcționare a activului, astfel încât sa nu fie periclitata integritatea proiectului în timp.
3. Costuri de mentenanta / intretinere : costurile de mentenanta au fost prevazute procentual, diferent în funcție de tipul activului analizat.
4. Costuri de funcționare / exploatare : costurile de exploatare au fost estimate în funcție de instalatiile, echipamentele și utilajele / dotarile utilizate în proiect și în funcție de tipul activitatilor care vor avea loc în cadrul obiectului de investitie pe toată durata de funcționare.

Conceptul de valoare reziduala nu este folosit în analiza cost-eficacitate. Astfel orizontul de timp analizat a fost ales în funcție de durata normala de funcționare maxima.

Actualizarea costurilor în termeni reali și nominali

Analiza cost – eficacitate ia în considerare atât costurile cât și efectele / beneficiile care apar în ani diferiți. Pentru ca aceste costuri să fie comparabile este utilizata tehnica de utilizare. Pentru prezenta investitie a fost utilizata o rata de actualizare de 4% în conformitate cu prevederile *Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020*.

Deoarece costurile sunt variabile de la un an la altul, în scopul de a face proiectele alternative sau opțiuni alternative ale unui proiect comparabile, s-a utilizat valoarea actuala a costului (VAN) cu rata de actualizare mentionata mai sus.

Actualizarea costurilor enumerate mai sus s-a făcut în conformitate cu evoluatia prognozata a principaliilor indicatori macroeconomici cât și în funcție de creșterea anuala estimata pentru principalele elemente de cost. Pentru stabilirea acestor parametri s-au folosit date de la Comisia Naționala de Prognoza, inclusiv *Proiectia Principaliilor Indicatori Macroeconomici 2019 – 2023*.

Raportul cost-eficacitate prin stabilirea costului unitar dinamic

În vederea stabilirii unui raport cost-eficacitate concludent s-a stabilit costul unitar dinamic pentru fiecare din cele doua scenarii. Acesta este un indice dinamic, care ia în considerare distributia costurilor și efectelor pe orizontul de analiza. Metodologia de calcul a costului unitar dinamic presupune calcularea valorilor actualizate nete pentru fiecare Scenariu făcând raportul între valoarea actualizata neta a fluxurilor de numerar aferente investitiilor și cheltuieliilor și beneficiu / efectul pozitiv preconizat (suprafața de spațiu verde obtinuta prin proiect)

e) analiza de riscuri, masuri de prevenire /diminuare a riscurilor.

Managementul riscului presupune următoarele etape :

- (a) Identificare riscului
- (b) Analiza riscului
- (c) Reacția la risc

Identificarea riscului – se realizează prin întocmirea unor liste de control

Analiza riscului – utilizează metode cum sunt: determinarea valorii așteptate, simularea Monte Carlo și arbori decizionali.

Reacția la risc – cuprinde măsuri și acțiuni pentru diminuarea, eliminarea sau repartizarea riscului





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Numim risc nesiguranța asociată oricărui rezultat. Nesiguranța se poate referi la probabilitatea de apariție a unui eveniment sau la influența, la efectul unui eveniment în cazul în care acesta se produce. Riscul apare atunci când:

- a) un eveniment se produce sigur, dar rezultatul acestuia e nesigur
- b) efectul unui eveniment este cunoscut, dar apariția evenimentului este nesigură
- c) atât evenimentul cât și efectul acestuia sunt incerte

Identificarea riscului

Pentru identificarea riscului se va realiza matricea de evaluare a riscurilor.

Analiza de risc

Analiza de risc se face pornind de la o serie de factori cunoscuti asupra carora pot intervenii variabile necunoscute. Aceasta analiza a factorilor de influenta se efectueaza pe diferitele faze de ale proiectului:

- a) faza de pregătire și elaborare proiect;
- b) faza de implementare a proiectului;
- c) faza de gestionare și monitorizare a proiectului.
 - *inflația este cea pronosticată*
 - *creșterea economică este cea previzionată*
 - *evoluția ratelor de schimb și a dobânzilor sunt cele stabilite*
 - *modificările legislative sunt cele previzibile*
 - *armonizarea legislației României cu legislația Uniunii Europene*
 - *climat normal pe durata implementării proiectului*
 - *planul de finanțare va fi respectat*
 - *costul celorlalte utilități este cel preconizat, ținându-se cont de potențialele investiții și în aceste infrastructuri*
 - *personalul instruit este disponibil*

2. Faza de gestionare și monitorizare a proiectului

- j) *management performant al operatorului*
- k) *practici de muncă eficiente*
- l) *creșterea încrederii în calitatea serviciilor.*

Riscurile identificate în cadrul prezentului proiect sunt:

- Riscuri comerciale și strategice:
 - a) *schimbările tehnologice*
 - b) *proprietatea asupra utilităților*
- Riscuri economice:
 - *creșterea ratei de actualizare*
 - *creșterea prețului la utilitati*
 - *schimbarea ratelor de schimb*
 - *creșterea accelerată a inflației*
- Riscuri contractuale:





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

- a) *întârzieri în implementarea proiectului*
- b) *forța majoră*
- c) *probleme neprevăzute ale furnizorilor de aparatură și echipamente*
- Riscuri financiare :
 - *modificarea ratelor dobânzii*
 - *lipsa surselor interne de finanțare*
 - *lipsa surselor externe de finanțare*
 - *majorarea impozitelor*
 - *creșterea cheltuielilor de capital*
- Riscuri de mediu
 - *întârzieri ale proceselor de avizare*
- Riscuri politice
 - *retragerea sprijinului politic local*
 - *schimbări politice majore*
 - *renunțarea la derularea proiectului în urma presiunilor politice sau a reorientării investiționale*
- Riscuri sociale :
 - *apariția grupurilor de presiune*
 - *înșelarea așteptărilor comunității*
 - *răspuns negativ la consultarea comunității*
- Riscuri naturale :
 - cutremure*
 - alunecări de teren*
 - incendii*
 - *inundații*
- Riscuri instituționale și organizaționale:
 - *management de proiect neadecvat*
 - *greve*
 - *lipsa de resurse și de planificare*
- Riscuri operaționale și de sistem:
 - *probleme de comunicare*
 - *estimări greșite ale pierderilor*
- Riscuri determinate de factorul uman:
 - *erori de estimare*
 - *erori de operare*
 - *sabotaj*
 - *vandalism*
- Riscuri tehnice:
 - *lipsa de personal specializat și calificat*
 - *erori în documentația de licitație*
 - *control defectuos al calității*
 - *lipsa de ritmicitate în livrarea de utilaje*
 - *întârzieri de finalizare.*





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Matricea Impact / Probabilitate

Impact Probabilitate	Scăzut	Mediu	Mare
Scăzută	1	2	3
Medie	4	5	6
Mare	7	8	9

Evaluarea riscurilor:

Risc	Punctaj conform matrice de evaluare
schimbările tehnologice	2
proprietatea asupra utilităților	1
creșterea ratei de actualizare	3
creșterea prețului la utilitati	3
schimbarea ratelor de schimb	5
creșterea accelerată a inflației	3
creșterea demografică	1
întârzieri în implementarea proiectului	6
forța majoră	2
probleme neprevăzute ale furnizorilor de echipamente	2
modificarea ratelor dobânzii	3
lipsa surselor interne de finanțare	3
lipsa surselor externe de finanțare	3
majorarea impozitelor	2
creșterea cheltuielilor de capital	4
retragerea sprijinului politic local	3
întârzieri ale proceselor de avizare	3
schimbări politice majore	2
renunțarea la derularea proiectului în urma presiunilor politice sau a reorientării investiționale	2
apariția grupurilor de presiune	2
înșelarea așteptărilor comunității	2
răspuns negativ la consultarea comunității	3
cutremure	1
alunecări de teren	2
incendii	1
inundații	1
management de proiect neadecvat	2
greve	1
lipsa de resurse și de planificare	1
probleme de comunicare	2





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Risc	Punctaj conform matrice de evaluare
estimări greșite ale pierderilor	2
erori de estimare	2
erori de operare	2
sabotaj	1
vandalism	1
lipsa de personal specializat și calificat	2
control defectuos al calității	3
lipsa de ritmicitate în livrarea de utilaje	4
întârzieri de finalizare	3
erori în documentația de licitație	2

Ca o concluzie generală a evaluării riscurilor, se pot afirma următoarele :

- riscurile care pot apărea în derularea proiectului au în general un impact mare la producere, dar o probabilitate redusă de apariție și declanșare
- riscurile majore care pot afecta proiectul sunt riscurile bugetare





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

6. Scenariul/opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

În cadrul studiului au fost analizate două variante de intervenție asupra clădirilor existente, denumite **Scenariul I** și **Scenariul II**, care urmăresc modernizarea, eficientizarea energetică și aducerea construcțiilor la standardele actuale de calitate și confort.

Scenariul I – Varianta propusă pentru implementare

Principalele lucrări:

- demolare corp C2 – Cladire administrativa;
- demolare corp C3 – Grup sanitar;
- desfacere invelitoare polycarbonat corp C1;
- refacere invelitoare corp C1 cu:
 - panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, in zona spatiilor comerciale, a grupurilor sanitare si birou;
 - panouri sandwich metalice PIR – grosime 4 cm, culoare albă-pentru invelitoare
- realizarea de compartimentări cu panouri sandwich metalice PIR – grosime 8 cm, culoare alba, schimbări de funcțiune ale spațiilor corpului C1;
- reparatii punctuale la placa pe sol a corpului C1;
- finisarea tuturor pardoselilor spatiilor corpului C1 cu vopsea protectie beton pentru trafic intens;

6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

În urma analizelor tehnice, economice, financiare, de sustenabilitate și de risc realizate în cadrul punctului 6.1, a fost selectat **Scenariul I** ca **variantă optimă de implementare** a investiției propuse

Justificarea selectării Scenariului I

1. Argumente tehnice

- Scenariul I asigură realizarea tuturor intervențiilor necesare pentru aducerea construcției la standardele actuale de calitate și siguranță în exploatare;
- Lucrările propuse (compartimentarea, refuncționalizare, înlocuirea finisajelor) contribuie la creșterea funcționalității specifice, a confortului interior și a siguranței în exploatare;
- Soluțiile tehnice adoptate sunt **mature, testate și ușor de implementat**, cu un risc tehnologic scăzut;





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

- Nivelul de intervenție este moderat, fără afectarea structurală a clădirii C1 existente.

2. Argumente economice și financiare

- Scenariul I prezintă **cel mai bun raport cost-beneficiu**, prin obținerea modernizării și refuncționalizării piete cu un cost investițional redus comparativ cu Scenariul II;
- Soluțiile constructive și tehnologice au un **cost de implementare și întreținere redus**;
- Necesită un **buget echilibrat și realist**, compatibil cu sursele de finanțare identificate.

3. Argumente privind sustenabilitatea și eficiența energetică

- Materialele și tehnologiile utilizate respectă principiile de **construcție sustenabilă și eficiență energetică**.

4. Argumente privind riscurile și fezabilitatea implementării

- Scenariul I are un **nivel redus de risc tehnic și financiar**, utilizând soluții constructive standardizate și bine documentate;
- Durata de execuție este mai scurtă față de varianta alternativă, reducând impactul asupra activităților curente;
- Soluțiile sunt **adaptabile și ușor de etapizat** în funcție de disponibilitatea fondurilor.

Concluzie

Având în vedere criteriile de analiză menționate, **Scenariul I** este declarat **scenariul optim și recomandat pentru implementare**.

Această variantă răspunde cel mai bine obiectivelor investiției, prin:

- conformare la cerințele de calitate, siguranță și eficiență energetică;
- asigurarea unui cost total de investiție realist și sustenabil;
- minimizarea riscurilor tehnice, financiare și de execuție.

În consecință, **Scenariul I** va constitui **baza pentru elaborarea proiectului tehnic și pentru realizarea efectivă a lucrărilor de intervenție** prevăzute în cadrul prezentei documentații D.A.L.I.

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

Scenariul I

TOTAL GENERAL 616.593,88 lei, la care se adaugă TVA de 128.514,36

lei C+M 440.700,00 lei, la care se adaugă TVA de 92.547,00 lei





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

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

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

Investiția propusă urmărește îmbunătățirea condițiilor de funcționare ale Pietei Agroalimentare Abrud, prin realizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare a construcției existente. Prin implementarea proiectului se vor asigura condiții corespunzătoare de siguranță structurală, confort termic și funcționalitate pentru comercianți și clienți, precum și o utilizare eficientă a resurselor energetice.

Din punct de vedere financiar, investiția contribuie la reducerea cheltuielilor de întreținere și operare prin scăderea consumurilor energetice și creșterea duratei de viață a construcției. De asemenea, pe durata execuției vor fi generate efecte economice pozitive la nivel local, prin implicarea operatorilor economici din zonă și crearea de locuri de muncă temporare.

Din perspectivă socio-economică, proiectul are un impact direct asupra îmbunătățirii condițiilor de muncă ale comercianților, ceea ce conduce la asigurarea unui mediu de lucru sigur și sănătos. Indirect, investiția contribuie la creșterea calității serviciilor furnizate, prin funcționarea activității comercianților în condiții optime.

Efectul principal de impact constă în creșterea funcționalității, ameliorarea aspectului arhitectural, îmbunătățirea performanței energetice și prelungirea duratei de exploatare a construcției. Rezultatul imediat al realizării investiției este aducerea imobilului la standardele tehnice și funcționale actuale, asigurând astfel premisele desfășurării activităților comerciale în condiții moderne și eficiente.

În ceea ce privește rezultatele și indicatorii de operare, se urmărește atingerea unui nivel corespunzător al confortului interior, reducerea costurilor de operare și întreținere, precum și crearea unui cadru adecvat pentru desfășurarea activităților comerciale și administrative.

Efectul negativ previzionat în cazul nerealizării investiției constă în continuarea procesului de degradare a clădirii, cu afectarea treptată a elementelor structurale și nestructurale, reducerea siguranței la exploatare și deteriorarea condițiilor de muncă ale comercianților. În lipsa intervenției propuse, costurile de întreținere vor crește semnificativ, iar funcționalitatea clădirii se va diminua, putând conduce în timp la imposibilitatea utilizării acesteia în condiții corespunzătoare.

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

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiție este de 6 luni.

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

Cerinta de calitate A – rezistență mecanică și stabilitate:





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

După intervențiile propuse clădirea va fi încadrată în clasa de risc seismic Rs IV.

Cerinta de calitate B – siguranță în exploatare:

Se asigură accesibilitatea universală conform HG 1071/2003 și Legii 448/2006:

- Platforme de acces la nivelul parterului și rampă sau platformă mobilă conform normelor;
- Grupuri sanitare adaptate pentru persoane cu mobilitate redusă;
- Finisaje antiderapante, iluminat de siguranță și marcaje vizuale/tactile.
- Configurarea clară a circulațiilor interioare și evitarea obstacolelor în zonele de trafic intens;
- Utilizarea materialelor antiderapante și a elementelor de protecție (mâini curente, balustrade, etc.);
- Asigurarea unei iluminări generale și de siguranță adecvate în toate spațiile comune;
- Semnalizarea corespunzătoare a căilor de evacuare și a elementelor de acces;
- Evitarea riscurilor de accidentare prin colțuri rotunjite, praguri eliminate și dispunere ergonomică a echipamentelor.

Cerinta de calitate C – securitate la incendiu:

Pentru asigurarea cerinței de securitate la incendiu, sunt prevăzute următoarele măsuri:

- Reconfigurarea și dimensionarea acolo unde este necesar a ușilor, astfel încât să corespundă cerințelor privind lățimile, lungimile și accesibilitatea;
- Materiale de construcții (acolo unde este cazul) cu reacție la foc adecvată, finisaje interioare conforme;
- Montarea de instalații de detecție și semnalizare a incendiilor, conform normativelor în vigoare;
- Asigurarea alimentării cu apă pentru stingere și accesul echipelor de intervenție;

Cerinta de calitate D – igienă, sanătate și mediu:

Prin modernizarea instalațiilor HVAC, iluminat natural și artificial adecvat, recompartimentarea funcțională, utilizarea de materiale nepoluante cu emisii reduse de compuși organici volatili, adaptarea grupurilor sanitare la normele în vigoare, se asigură un microclimat interior corespunzător.

Deșeurile rezultate în timpul lucrărilor de execuție vor fi evacuate la containerele pentru gunoi corespunzătoare ca număr și capacitate.

Cerinta de calitate E – economie de energie și izolare termică:

Configurația, procentul de vitrare, alcătuirea elementelor de construcție perimetrală, cât și modul de alcătuire a detaliilor, urmăresc limitarea pierderilor de căldură în exploatare în vederea reducerii consumului de energie pentru încălzirea spațiilor.

Se prevede reabilitarea termică a anvelopei clădirii, înlocuirea tâmplăriei cu una performantă energetic, modernizarea instalațiilor de climatizare și iluminat cu echipamente eficiente energetic, integrarea unui sistem de control și monitorizare a consumurilor energetice, instalare de panouri fotovoltaice. Se respectă cerințele NZEB (nearly zero energy building), conform Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Cerinta de calitate F – protecție împotriva zgomotului:

Prin reabilitarea fațadelor și utilizarea tâmplăriei termoizolante cu geam triplu, se va reduce nivelul de zgomot perceput în interior. Se vor respecta prevederile privind limitele admise ale nivelului de zgomot în clădirile civile și se va asigura fonoizolarea spațiilor de birouri.

Activitățile desfășurate pe amplasament la terminarea construcțiilor nu vor produce poluare fonică sau vibrații.

Cerinta de calitate G – utilizare sustenabilă a resurselor naturale:





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

Se vor utiliza materiale cu impact redus asupra mediului și resurse regenerabile acolo unde este posibil.

Toate soluțiile tehnice și de arhitectură au fost concepute astfel încât să asigure respectarea cerințelor fundamentale menționate mai sus, în acord cu legislația națională și reglementările tehnice specifice funcțiunii de birouri și ale etapelor de avizare (DALI). Propunerea tehnică detaliată va fi dezvoltată într-un proiect tehnic vizat de verificatori atestați și cu obținerea tuturor avizelor legale necesare.

6.5. Nominalizarea surselor de finanțarea investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice

Sursele de finanțare a investiției se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau în fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite.

Sursele de finanțare sunt de la Bugetul de Stat, Bugetul Local sau din Fonduri Europene.





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

7. Urbanism, acorduri și avize conforme

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

Documentația are la bază certificatul de urbanism nr.25/25.09.2025, emis de Primăria Orasului Abrud.

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

S-a anexat plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI.

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

S-a anexat CF 74178, Abrud

7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente

Nu este cazul.

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

7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice

S-au anexat următoarele:

- expertiză tehnică;
- studiu geotehnic verificat Af;





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

8. Principiul DNSH – Do No Significant Harm

Principiul DNSH („Do No Significant Harm”) reprezintă o cerință esențială la nivel european privind protecția mediului în cadrul investițiilor finanțate prin programe naționale sau europene. Conform Regulamentelor (UE) nr. 2021/2139 și nr. 2020/852, toate activitățile și investițiile propuse sunt evaluate în funcție de potențialul lor de a aduce prejudicii semnificative celor șase obiective de mediu: atenuarea schimbărilor climatice, adaptarea la schimbările climatice, utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine, tranziția către o economie circulară, prevenirea și controlul poluării, precum și protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor. În cadrul proiectului de REABILITARE SI MODERNIZARE PIATA AGROALIMENTARA ORAS ABRUD, respectarea principiilor DNSH este asigurată printr-un set de măsuri tehnice și organizatorice care garantează că lucrările propuse nu vor genera efecte semnificative asupra mediului înconjurător.

În ceea ce privește **atenuarea schimbărilor climatice**, lucrările de reabilitare și modernizare propuse se vor desfășura cu respectarea cerințelor de mediu și prin utilizarea echipamentelor și utilajelor conforme cu normele europene privind eficiența energetică și emisiile poluante. Utilizarea tehnologiilor moderne de construcție, a materialelor cu amprentă redusă de carbon și a procedurilor de execuție optimizate contribuie la minimizarea emisiilor de gaze cu efect de seră pe întreaga durată a implementării proiectului.

Activitățile de șantier vor fi organizate astfel încât să reducă deplasările inutile ale utilajelor, timpul de funcționare al motoarelor și consumul de combustibil. Se vor folosi, pe cât posibil, echipamente cu motoare performante, încadrate în clase superioare de eficiență energetică și cu emisii reduse, iar transportul materialelor se va realiza în mod planificat pentru limitarea impactului asupra mediului.

Prin natura sa, proiectul are un efect favorabil asupra climatului, întrucât principalul obiectiv al investiției constă în REABILITARE SI MODERNIZARE PIATA AGROALIMENTARA ORAS ABRUD. Măsurile propuse – precum îmbunătățirea termoizolației anvelopei, propunerea tâmplăriei exterioare cu una performantă energetic, reabilitarea instalațiilor de încălzire și iluminat, precum și implementarea unor soluții moderne de management al energiei – vor determina o scădere semnificativă a consumurilor energetice și, implicit, o reducere a emisiilor de dioxid de carbon asociate exploatarea clădirii.

De asemenea, prin creșterea performanței energetice și utilizarea materialelor durabile și reciclabile, proiectul contribuie la atingerea obiectivelor naționale și europene de reducere a amprentei de carbon și de promovare a construcțiilor sustenabile.

În concluzie, investiția propusă are un impact pozitiv direct asupra atenuării schimbărilor climatice, atât prin reducerea emisiilor pe perioada execuției, cât și prin diminuarea semnificativă a consumului energetic și a emisiilor de gaze cu efect de seră în perioada de exploatare a clădirii reabilitate.

Referitor la **adaptarea la schimbările climatice**, soluțiile tehnice prevăzute în cadrul proiectului sunt concepute astfel încât să sporească reziliența construcției în fața riscurilor climatice actuale și viitoare, fără a genera efecte negative asupra mediului sau asupra altor activități economice și infrastructurii din zonă. Măsurile propuse sunt compatibile cu strategiile și planurile locale de





ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

adaptare la schimbările climatice și contribuie la reducerea vulnerabilității clădirii în fața fenomenelor meteorologice extreme.

Prin lucrările de reabilitare și modernizare se urmărește îmbunătățirea performanței structurale și funcționale a clădirii, astfel încât aceasta să reziste mai bine la variațiile de temperatură, umiditate, precipitații abundente sau perioade caniculare prelungite. Intervențiile asupra anvelopei – termoizolarea pereților exteriori, refacerea hidroizolației acoperișului și înlocuirea tâmplăriei cu elemente etanșe și performante energetic – vor asigura o protecție superioară împotriva infiltrațiilor, condensului și pierderilor de căldură, contribuind la menținerea unui microclimat interior stabil.

Materialele alese pentru reabilitare sunt durabile, rezistente la cicluri repetate de îngheț-dezghet și la radiații UV, reducând astfel riscul de degradare prematură a elementelor de construcție. De asemenea, sistemele tehnice interioare vor fi dimensionate pentru a funcționa eficient într-o gamă largă de condiții climatice, asigurând confortul termic al personalului chiar și în situații de temperaturi extreme.

Prin modernizarea instalațiilor de alimentare cu apă, canalizare și încălzire, proiectul contribuie la creșterea eficienței utilizării resurselor și la reducerea pierderilor, asigurând totodată o mai bună gestionare a apelor pluviale și prevenirea infiltrării acestora în infrastructură.

Astfel, investiția propusă conduce la o creștere semnificativă a durabilității și a capacității de adaptare a clădirii la efectele schimbărilor climatice, contribuind totodată la siguranța personalului și la menținerea funcționalității instituției în condiții meteorologice dificile.

În ceea ce privește **utilizarea sustenabilă și protecția resurselor de apă și a celor marine**, proiectul propus respectă principiile unei gestionări responsabile a resurselor naturale, având un impact minim asupra calității și disponibilității apei. În cadrul lucrărilor de reabilitare și modernizare a clădirii nu se vor desfășura activități care să afecteze negativ cursurile de apă de suprafață sau pânza freatică, iar tehnologiile și materialele utilizate sunt conforme cu cerințele de protecție a mediului.

Pe durata execuției, șantierul va fi organizat astfel încât să prevină orice risc de poluare accidentală a apelor. Utilajele vor fi verificate tehnic în mod constant pentru a evita scurgerile de uleiuri sau carburanți, iar operațiunile de întreținere se vor efectua în spații special amenajate, dotate cu suprafețe impermeabile și sisteme de colectare a deșeurilor lichide. Totodată, vor fi implementate măsuri de colectare, transport și evacuare controlată a apelor meteorice, astfel încât acestea să nu antreneze particule de praf, materiale de construcție sau alte substanțe poluante către mediul înconjurător.

În perioada de exploatare, instalațiile interioare de alimentare cu apă și canalizare vor fi reabilite și modernizate pentru a reduce pierderile și a asigura o eficiență crescută în utilizarea apei. Se vor instala robinete, rezervoare și echipamente sanitare cu consum redus, contribuind astfel la scăderea consumului total de apă. De asemenea, se va asigura evacuarea corespunzătoare a apelor uzate în rețeaua publică, conform normelor tehnice în vigoare, prevenindu-se astfel orice risc de infiltrație sau contaminare a solului și a apelor subterane.

Prin implementarea acestor măsuri, investiția contribuie la protejarea resurselor hidrice, la reducerea risipei de apă și la menținerea echilibrului ecologic al mediului înconjurător. În concluzie, impactul proiectului asupra apelor de suprafață și subterane este nesemnificativ, iar lucrările



ADAL SOLUTIONS S.R.L.

CUI 35254230, J01/875/2015

Sântimbru, nr. 28, jud. Alba

Telefon: 0727332733

prevăzute sunt realizate în deplină conformitate cu principiile utilizării sustenabile a resurselor de apă.

În ceea ce privește **tranziția către o economie circulară**, proiectul respectă principiile utilizării eficiente a resurselor și gestionării responsabile a deșeurilor, urmărind reducerea impactului asupra mediului pe întreaga durată a ciclului de viață al investiției. În faza de execuție, vor fi adoptate măsuri clare pentru prevenirea generării inutile de deșeurii, iar cele rezultate vor fi gestionate conform legislației în vigoare, în special în conformitate cu prevederile Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor și ale HG nr. 856/2002.

Operatorii economici implicați în lucrările de construcții vor avea obligația de a asigura recuperarea, reutilizarea sau reciclarea a minimum 70% din deșeurile nepericuloase provenite din activitățile desfășurate. Se va realiza o separare riguroasă a deșeurilor la sursă — deșeurii inerte, deșeurii metalice, ambalaje, lemn, plastic sau resturi de materiale — prin utilizarea containerelor etichetate și colectarea lor de către operatori autorizați.

Materialele provenite din demolări parțiale, cum ar fi resturile de beton, cărămidă sau tencuială, vor fi selectate și trimise către stații de sortare sau reciclare, în vederea valorificării lor ca agregate pentru lucrări viitoare, acolo unde este posibil. În plus, vor fi utilizate materiale de construcție durabile și reciclabile, cu un conținut redus de substanțe periculoase, în conformitate cu principiile economiei circulare și ale dezvoltării durabile.

În faza de exploatare, vor fi implementate măsuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și reciclabile, în parteneriat cu operatorul local de salubritate, contribuind la reducerea cantității de deșeurii trimise la depozitare. De asemenea, se vor promova practici de întreținere sustenabilă a clădirii, care să minimizeze utilizarea resurselor și generarea deșeurilor pe termen lung.

Prin aplicarea acestor măsuri, proiectul contribuie direct la tranziția către o economie circulară, bazată pe principiul „reduce–reutilizează–reciclează”, reducând astfel presiunea asupra resurselor naturale și a mediului.

În ceea ce privește **prevenirea și controlul poluării**, au fost prevăzute măsuri specifice pentru protecția aerului, apelor, solului și subsolului. Pe durata execuției, emisiile de praf și poluanți atmosferici vor fi limitate prin umezirea zonelor de lucru, întreținerea tehnică periodică a utilajelor și respectarea tehnologiilor de lucru. Impactul asupra aerului va fi temporar și localizat. Pentru protecția solului și a apelor, se vor amenaja spații speciale de depozitare temporară a deșeurilor și se vor utiliza substanțe conforme legislației de mediu, fără conținut de compuși toxici. Colectarea deșeurilor va fi asigurată de operatori autorizați de salubritate.

În ceea ce privește **protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor**, se precizează că amplasamentul investiției, situat în orasul Abrud, nu se suprapune cu arii naturale protejate sau situri Natura 2000. Lucrările prevăzute, constând în reabilitarea și creșterea eficienței energetice a clădirii existente, nu implică modificări ale habitatelor, nu afectează populațiile de specii protejate și nu au impact asupra florei și faunei locale. Vegetația din jurul obiectivului nu va fi afectată, iar impactul general asupra biodiversității este considerat nesemnificativ.



OBIECTIV: Reabilitare si modernizare Piata Agroalimentara Oras Abrud
Beneficiar: ORAS ABRUD
Proiectant: ADAL SOLUTIONS SRL
Executant: _____

**DG - DEVIZ GENERAL, rev.1
al obiectivului de investitii**

Anexa Nr. 7

Reabilitare si modernizare Piata Agroalimentara Oras Abrud

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1				
Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 1	0,00	0,00	0,00
CAPITOL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
	TOTAL CAPITOL 2	0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3				
Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	0,00	0,00	0,00
3.1.1	Studii de teren	0,00	0,00	0,00
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 tehnica	5.309,30	1.114,95	6.424,25
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor, auditul pentru siguranta rutiera	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	21.000,00	4.410,00	25.410,00
3.5.1	Tema 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 lucrarilor de interventii si deviz general	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	0,00	0,00	0,00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	1.000,00	210,00	1.210,00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanta	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	11.000,00	2.310,00	13.310,00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	1.000,00	210,00	1.210,00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	1.000,00	210,00	1.210,00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	0,00	0,00	0,00
3.8.2	Dirigentie de santier	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0,00	0,00	0,00

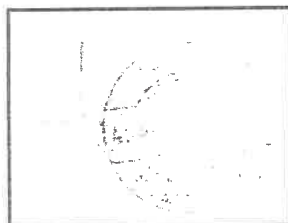


DEVIZUL GENERAL: Reabilitare si modernizare Piata Agroalimentara Oras Abrud				
1	2	3	4	5
	TOTAL CAPITOL 3	37.309,30	7.834,95	45.144,25
CAPITOL 4				
Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	440.700,00	92.547,00	533.247,00
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	9.569,24	2.009,54	11.578,78
4.3.1.1	[0007.1] Lista echipamente	9.569,24	2.009,54	11.578,78
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	450.269,24	94.556,54	544.825,78
CAPITOL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	0,00	0,00	0,00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	0,00	0,00	0,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	4.620,70	0,00	4.620,70
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	2.100,35	0,00	2.100,35
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	420,00	0,00	420,00
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	2.100,35	0,00	2.100,35
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	0,00	0,00	0,00
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 5	4.620,70	0,00	4.620,70
CAPITOL 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
CAPITOL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	121.894,64	25.597,87	147.492,51
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	2.500,00	525,00	3.025,00
	TOTAL CAPITOL 7	124.394,64	26.122,87	150.517,51
	TOTAL GENERAL	616.593,88	128.514,36	745.108,24
	din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	440.700,00	92.547,00	533.247,00

1 euro = 5,10 lei , curs la data de 03.03.2026

Executant,

Director General,



PRESEDINIE DE SEDINTA
CONSILIER
GORGHE ALINA MIHAELA

CONTRA SEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
HODAN DIANA MIHAELA

