

HOTĂRÂRE
-proiect-

privind aprobarea notei conceptuale pentru obiectivul de investiții „ Construire centru comercial ”,
str.N. Balcescu fn, Rosiori de Vede, judetul Teleorman

Consiliul Local al Municipiului Rosiori de Vede, Judetul Teleorman, intrunit in sedinta _____
astazi _____

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului inregistrata sub nr. 22198 / 14.12.2023
- raportul de specialitate al Directiei Arhitect Sef nr 22200 / 14.12.2023
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- prevederile H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 500/2002 privind finantele publice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 129 alin.2, lit.b) si alin.4. lit.d) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

In temeiul art. 139, alin.3, lit.g) si art. 196, alin (1), lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba nota conceptuala pentru obiectivul de investitii „ Construire centru comercial ”, str.N. Balcescu fn, Rosiori de Vede, judetul Teleorman , conform anexei ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Prezenta hotarare se comunica prin grija secretarului general al Municipiului Rosiori de Vede institutiilor si persoanelor interesate.

INITIATOR
PRIMAR
ec. Cîrciumaru Gheorghe Valerică

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
S E C R E T A R GENERAL
Cîța Mioara Iulia

MUNICIPIUL ROSIORI DE VEDE

PRIMAR

Nr. 22/198 / 14.12 .2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare privind aprobarea notei conceptuale pentru obiectivul de investiții
„ Construire centru comercial ”, str.N. Balcescu fn, Rosiori de Vede, judetul Teleorman

Onorat Consiliu,

Dupa cum cunoasteti, fosta piata de pasari situata pe str. N. Balcescu fn , s-a aflat de-a lungul existentei atat in directa administrare a autoritatilor publice locale cat si in administrare privata, fara a facute insa de investitii semnificative .

Consideram ca prin realizarea unui centru comercial pe amplsamentul fostei piete de pasari, valorificam potentialul urbanistic al zonei, corespunzator traditiei comerciale a localitatii .

Lucrarile presupun desfiintarea constructiei existente, realizarea unei noi constructii, amenajare spatii verzi, parcare, accese auto, circulatii pietonale si dotari edilitare, iar executia lucrarilor va fi finantata de catre un operator economic pe baza unui contract de concesiune de lucrari .

Astfel este necesara aprobarea prealabila a notei conceptuale pentru obiectivul de investitii sus mentionat.

Drept pentru care va supun atentiei proiectul de hotarare anexat.

PRIMAR,

ec. Cîrciumaru Gheorghe Valerică

RAPORT

la proiectul de hotarare privind aprobarea notei conceptuale pentru obiectivul de investiții
„ Construire centru comercial ”, str.N. Balcescu fn, Rosiori de Vede, judetul Teleorman

Subsemnata Tetici Carmen - Arhitect sef , avand in vedere:

- prevederile H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 500/2002 privind finantele publice, cu modificarile si completarile ulterioare;

Refer:

Prin realizarea investitiei „ Construire centru comercial ”, str.N. Balcescu fn, se urmareste imbunatatirea si completarea profilul funcțional al zonei centrale a municipiului Rosiori de Vede cat si solutionarea problemelor legate de degradarea fondului construit existent. Lucrarile privesc desfiintarea constructiei existente pe amplasamentul fostei pietei de pasari, realizarea unei noi constructii, amenajare spatii verzi, parcare, accese auto, circulatii pietonale si dotari edilitare,

In sensul celor de mai sus, se propune realizarea obiectivului prin finantare de bugetul local a serviciilor de proiectare in faza studiu de fezabilitate si respectiv finantare privata asigurata de catre operatorul economic pe baza unui contract de concesiune de lucrari privind serviciile de proiectare in faza documentatie pentru autorizarea lucrarilor inclusiv utilitatile si dotarile tehnico-edilitare (apa, canal, energie electrica, gaze, etc.) , studii de teren, documentatie de obtinere avize si acorduri, proiect tehnic de executie si desigur executia lucrarilor.

In conformitate cu prevederile art. 5, alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, "elaborarea studiului de prefezabilitate, dupa caz, a studiului de fezabilitate ori a documentatiei de avizare a lucrarilor de interventii este conditionata de aprobarea prealabila de catre beneficiarul investitiei a notei conceptuale si a temei de proiectare...".

Potrivit aceluiasi act normativ, nota conceptuala este documentatia intocmita de beneficiarul investitiei in scopul justificarii necesitatii si oportunitatii realizarii unui obiectiv de investitii, finantat total sau partial din fonduri publice.

Astfel este necesara aprobarea prealabila a notei conceptuale, fapt pentru care a fost initiat prezentul proiect de hotarare.

ARHITECT SEF
Tetici Carmen

CONTRASEMNEAZA
S E C R E T A R M U N I C I P I U
jr. Cîta Mioara Iulia

MUNICIPIUL ROSIORI DE VEDE

Nr. înreg. ___ / ___ 2023

APROBAT

PRIMAR

ec. Cîrciumaru Gheorghe Valerică

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII PROPUȘ:

1.1.	Denumirea obiectivului de investiții	„ Construire centru comercial ”, str.N. Balcescu fn, Rosiori de Vede, județul Teleorman
1.2.	Ordonator principal de credite/investitor	Primarul Municipiului Rosiori de Vede
1.3.	Ordonator de credite (secundar/terțiar)	-
1.4.	Beneficiarul investiției	Municipiul Rosiori de Vede

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ:

2.1.	Scurtă prezentare privind:	
	a) deficiențe ale situației actuale;	In prezent Municipiul Rosiori de Vede se confrunta cu aspectele legate de degradarea fondului construit existent, ce impun masuri in vederea valorificării superioare a potențialului urbanistic. De-a lungul existentei, fosta piata de pasari situata pe str. N. Balcescu fn , s-a aflat atat in directa administrare a autoritatilor publice locale cat si in administrare privata, fara a beneficia de investitii semnificative .
	b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;	Realizarea unei unui centru comercial imbunatateste si completeaza profilul funcțional al zonei centrale a municipiului Rosiori de Vede in linia indelungatei traditii comerciale a localitatii . Totodata, apreciem ca implementarea acestui proiect va duce la dezvoltarea sectorului constructiilor (materiale de constructii, utilaje) si totodata, la productia de bunuri si servicii, prin crearea de noi locuri de munca atat pe durata executarii lucrarilor de constructii, cat si dupa punerea in folosinta a obiectivului.
	c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.	Lipsa spatiilor adecvate în concordanță cu cerintele actuale .
2.2.	Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus	Scopul investitiei este de a valorifica potentialul zonei, prin realizarea unei constructii cu functiuni pentru comert si servicii care sa contribuie la cresterea nivelului calitatii serviciilor, dezvoltarea durabila, cresterea economica si cresterea competitivitatii

2.3.	Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus	Strategia de dezvoltare a municipiului pe perioada 2021-2027.
2.4.	Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții	-
2.5.	Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției	Organizarea functională și arhitectural volumetrică, a unei zone comerciale în relație de interdependență zonele urbane învecinate

3. ESTIMAREA SUPORTABILITĂȚII INVESTIȚIEI PUBLICE:

3.1.	Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz: - costurile unor investiții similare realizate; - standarde de cost pentru investiții similare	Execuția lucrărilor va fi finanțată de operatorul economic pe baza unui contract de concesiune de lucrări . Valoarea estimată a lucrărilor este de aproximativ 16.000.000 lei.
3.2.	Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege	Serviciile de proiectare în faza studiu de fezabilitate vor fi finanțate de municipiul Rosiori de Vede Serviciile de proiectare în faza documentație pentru autorizarea lucrărilor inclusiv utilitățile și dotările tehnico-edilitare (apa, canal, energie electrică, gaze, etc.) , studii de teren, documentație de obținere avize și acorduri, proiect tehnic de execuție vor fi finanțate de către operatorul economic pe baza unui contract de concesiune de lucrări .
3.3.	Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată)	Buget local și respectiv finanțare privată asigurată de către operatorul economic pe baza unui contract de concesiune de lucrări .

4. INFORMAȚII PRIVIND REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC AL TERENULUI ȘI/SAU AL CONSTRUCȚIEI EXISTENTE:

Regimul Juridic : Terenul se află în intravilanul localității și aparține domeniului public al Municipiului Rosiori de Vede .

Regimul Economic : Folosința actuală – curți-construcții .

Destinația admisă - zona cu funcțiuni complexe de interes public și zona locuințe colective și funcțiuni compatibile - lucrări specifice de revitalizare a zonelor de interes general (piața agroalimentară, zona comercială) conform RLU aprobat.

Regimul Tehnic : Suprafața terenului - 1587 mp , UTR- 1
POTmax = 70 % , CUT max 2

Regim de înălțime: P – P+2-4E, Acces din str. N. Balcescu

Sistem constructiv: soluția va fi elaborată astfel încât prin conformare, volumetrie și aspect exterior să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Sistemul structural, nivelul de finisare și dotare conform exigentelor de calitate în construcții astfel încât să fie respectați indicatorii urbanistici maxim admisibili și să fie respectate distanțele minime față de limitele parcelei -H/2 conform cerințelor funcționale, în condițiile

stabilite prin studiul privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta cu incadrarea necesarului de energie al cladirii in nivelurile prevazute in Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, cu modificarile si completarile ulterioare. Acoperisul va fi prevazut cu jgheaburi, burlane, opritori de zapada, paratrasnet, iar apele pluviale se vor prelua in cadrul proprietatii. Spatiile necesare pentru parcare/ acces / aprovizionare / stationare a autovehiculelor precum si spatii necesare depozitarii deseurilor, accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, zone verzi vor fi calculate conform normativelor in vigoare si vor fi asigurate in cadrul parcelei, fara a fi afectat domeniul public. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati.

Utilitatile se vor asigura prin bransare la retelele existente in zona cu acordul administratorului drumului. Parcela se va imprejmui si va fi semnalizata corespunzator executiei lucrarilor, vor fi luate masuri pentru respectarea normelor PSI, protectia muncii, securitatea pietonilor si siguranta circulatiei rutiere pe toata durata lucrarilor.

5. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI/AMPLASAMENTELOR PROPUSE(PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE):

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);	Amplasamentul conform Cartii funciare nr.24519, nr.cadastral 24519, se afla in zona centrala a Municipiului Rosiori de Vede. Terenul are suprafata de 1587 mp , este situat pe str. N. Balcescu în, apartine domeniului public al Municipiului Rosiori de Vede si are categoria de folosinta curti-constructii. Constructie existenta C1 -Sc=548mp
b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;	Accesul se face din str. N. Balcescu
c) surse de poluare existente în zonă;	In zona nu au fost identificate surse de poluare
d) particularități de relief;	Amplasamentul propus este într-o suprafața plana.
e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;	Terenul este viabilizat Utilitatile sunt disponibile prin bransare la cele existente in zona (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale).
f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;	Nu este cazul
g) posibile obligații de servitute;	Nu este cazul
h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;	Conform expertizei tehnice privind desfiintarea constructiei existente pe amplasament, dupa caz.
i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;	Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Rosiori de Vede nr. 9 / 18.07.2000 , avand valabilitatea prelungita prin nr. HCL nr.158/25.10.2018

j) existența de 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
--	---------------

6. DESCRIEREA SUCCINTĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL:

a) destinație și funcțiuni;	Centru comercial
b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;	<p>Desființare construcție existentă C1 $Sc=584mp$ $Sd=584mp$ Construcție propusă cu funcțiuni pentru comerț și servicii $Sc = 1000 mp$ Regim de înălțime P - P+1-2 E Amenajare spații verzi, parcare, accese auto, circulații pietonale și dotări edilitare. Documentația se va elabora conform: HG 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice; Legea 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții; NP 051/2012 Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap. H.G.R. nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor; P100-1/2013- Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri NE 012/2-2010- Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat</p>
c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;	<p>Conform H.G. 2139/2004 pentru aprobarea "Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe" durata de funcționare normată a clădirilor destinate pentru cultura fizică și agrement este 40-60 ani.</p>
d) nevoi/solicitări funcționale specifice.	<p>Se asigură din bugetul local al Municipiului Rosiori de Vede finanțarea cheltuielilor pentru racordurile la utilități (apa, canal, energie electrică, gaze etc.).</p>

7. JUSTIFICAREA NECESITĂȚII ELABORĂRII, DUPĂ CAZ, A:

<p>- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții; - expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;</p>	<p>Este necesară realizarea Studiului de fezabilitate, expertiza tehnică, documentație pentru autorizarea lucrărilor inclusiv utilitățile și dotările tehnico-edilitare (apa, canal, energie electrică,</p>
--	---

<p>- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.</p>	<p>gaze, etc.) , studii de teren, documentatie de obtinere avize si acorduri, proiect tehnic de executie , verificarea proiectului de catre verificatori atestati.</p>
---	--

ARHITECT SEF
Tetici Carmen