PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE

SERVICIUL INVESTIȚII – GOSPODĂRIRE – ÎNTREȚINERE

DIRECŢIA ECONOMICĂ

NR. 28600 / 19.05.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fezabilitate şi a indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiţie: **PARCARE ETAJATĂ S+P+4 , STR.DECEBAL**

Obiectivul general al proiectului, în cadrul dezvoltării durabile a municipiului, este construirea unei parcări etajate respectiv amenajarea de locuri de parcare noi, toate acestea făcând parte din strategia de dezvoltare a municipiului, această investiţie contribuind la extinderea şi susţinerea infrastructurii urbane, la creşterea ofertei privind locurile de parcare în afara străzii și la decongestionarea traficului auto creat pe străzile adiacente în urma reamenajarii Pieţei centrale şi va avea ca efect îmbunătăţirea condiţiilor de parcare a autoturismelor din municipiu, decongestionarea si fluidizarea traficului din zona centrală a oraşului, reducerea factorilor de poluare a aerului, creşterea nivelului de calitate a vieţii pentru toţi rezidenţii din proximitate si totodată folosirea optimă a suprafeţelor de teren aflate în acea zonă, integrarea clădirii in fondul construit al zonei centrale a Municipiului Satu Mare.

Proiectul - faza SF - PARCARE ETAJATĂ S+P+4 , STR.DECEBAL a fost realizat de către

S.C. TOP PROIECT S.R.L. Cluj Napoca

**INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI PROPUȘI ÎN PROIECT**

Valoarea totală a investiției : 32.750.329,40 lei (fără TVA)

din care construcții-montaj : 26.954.783,62 lei (fără TVA)

**DURATA DE EXECUȚIE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE**

Durata de realizare a investiţiei se estimează la 32 luni.

Realizarea efectivă a lucrărilor aferente investiţiei se va derula în decursul a 24 luni, de la începerea acestora.

**CAPACITĂȚI**

În urma realizării investiţiei propuse, vor rezulta următoarele :

Număr total parcări auto propuse în clădire = 182 locuri.

În clădire vor fi 2 locuri echipate cu staţie încărcare pentru maşini electrice, 2 staţii încărcare trotinete electrice, 8 locuri parcare pentru biciclete, 7 locuri parcare pentru moticicletă / moped, 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Construcţia urmează a fi racordată la reţelele de utilităţi (electricitate, apa-canal, telecomunicaţii-telefonie-internet) existente in zonă.

De asemenea, investiţia propune o serie de dotări de interes public, se modernizează întreaga parcelă inclusiv zonele de acces la blocurile de locuinţe, se amenajează o platformă destinată colectării deşeurilor menajere în folosinţa locatarilor din blocurile vecine, se dublează suprafaţa destinată circulaţiilor pietonale şi creşte considerabil spaţiul verde amenajat în imediata apropiere a locuinţelor vecine. În plus, pe acoperişul terasă necirculabilă- Etaj 4 retras, se va executa un acoperiş verde plantat extensiv având aspect exterior mult mai atractiv (privind de sus) față de un acoperiș terasă obișnuit.

În privința costurilor, la investiţia analizată, conform DG din SF rezultă cca 783,75 euro-mp construit, respectiv 37.102,45 euro fără TVA pe un loc de parcare.

Lucrări similare executate deja, sau în curs de execuţie sunt următoarele :

- Parcare etajată în Cluj Napoca, Primăverii 8, 2S+P+2, 9.999 mp, capacitate 266 locuri , recepţionată în anul 2020 ;

Valoare estimată cf.SF de 25.257.794,58 lei fără TVA , rezultând cca 546,71 euro/ mp, respectiv 20.552,84 euro / loc de parcare.

Costuri finale de 23.407.758,20 lei fără TVA, rezultând cca 487,67 euro/ mp, respectiv 18.333,15 euro / loc de parcare.

- Parcare etajată în Cluj Napoca, Gh.Dima, 2S+P+2+T, 8.437 mp, capacitate 221 locuri, în curs de realizare ;

Valoarea estimată conform DG din SF de 23.769.131,50 lei fără TVA, echivalent a cca 586,93 euro/mp, respectiv 22.407 euro / loc de parcare.

Terenul de pe strada Decebal, pe care este preconizată construirea parcării analizate, se află în zona de protecţie a monumentelor istorice, în imediata apropiere a unei sinagogi şi imediata apropiere a unor blocuri de locuinţe existente în zonă, acest fapt impunând respectarea unor condiţii urbanistice-arhitecturale deosebite privind stilul, regimul de înălţime raportat la suprafaţa terenului-acesta fiind limitat la S+P+4, finisajele exterioare-folosirea unor tehnici şi materiale cu un grad ridicat de calitate, încadrarea în peisajul arhitectural existent, precum şi necesitatea folosirii unor elemente constructive speciale pentru limitarea efectului de poluare sonoră şi a altor riscuri şi discomfort, ce s-ar putea produce pentru locuinţele învecinate.etc.

Totodată, eliberarea amplasamentului, care constă în mutarea Postului Trafo existent în momentul de faţă pe teren, în incinta clădirii proiectate, va implica nişte costuri suplimentare semnificative, care generează cost final ridicat.

În schimb, fiecare parcare din cele amintite fiind amplasată în diferite cartiere necentrale ale municipiului Cluj Napoca , unde nu se impun condiţii deosebite privind regimul de înălţime raportat la amprenta la sol a clădirii, aspectul faţadei, încadrarea în peisajul arhitectural existent, nu ar fi elocventă o comparare a cheltuielilor totale sau parţiale ale realizării investiţiei preconizate cu cele amintite.

Referitor la analiza unor lucrări realizate deja in Cluj-Napoca este important de văzut unele aspecte importante cu rol determinant pentru costul investiţiei.

La analiza unor lucrări similare trebuie avut în vedere ca data proiectării să fie în aceeaşi perioadă, numărul de locuri asemănătoare, caracteristici similare de amplasament si vecinătăţi, si condiţii speciale îndeplinite de proiect, după caz.

Menţionăm, ca:

- investitiile de parcări etajate recepţionate până în anul 2020 sunt proiecte aprobate până în 2018

- sunt scumpiri majore pe piata constructiilor din anul 2018 pana in 2021

- din anul 2018 până in 2021 există un coeficient de majorare costuri investitii de cca. 1,35 –1,39

Plata documetaţiei va fi suportată din bugetul local al Municipiului Satu Mare.

Cota TVA va fi adaptată conform prevederilor legale în vigoare.

În temeiul art. 44 aliniat 1din Legea nr. 273 din 29.iunie 2006, privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare,

În baza prevederilor art. 129, alin 2 lit b şi alin.4 lit.d, din O.U.G. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 139,alin. 3 lit.g și prevederile art 196, alin 1, lit.a din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Faţă de cele prezentate mai sus, proiectul de hotărâre nr. 28597 / 19.05.2021 se înaintează Consiliului Local al Municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

Director executiv Şef serviciu

Ec.Ursu Lucica ing. Szűcs Zsigmond

**Anexe:**

- referat nr. 26407 / 06.05.2021 privind înaintarea spre analiză şi avizare comisiei tehnico-economice,

- proces - verbal al comisiei tehnico-economice, nr. 28313/ 18.05.2021

- Documentaţie- S.F.-proiect nr. 7 / 2021

Întocmit,

Németi Alexandru