



proiectant arhitectura:
s.c. ARHIZEN STUDIO s.r.l.
36708939 | J5/1992/2016
telefon: 0722 384 802, 0755549263
e-mail: arhizenstudio.oradea@gmail.com

FOAIE DE TITLU

LUCRAREA: MODERNIZARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ BEIUȘ, Loc. Beiuș, județul Bihor

CONTRACT DE PROIECTARE NR. 1919 DIN 23.02.2021

PROIECT NR. 02 DIN 23.02.2021

DATA: IULIE 2021

FAZA: SF – STUDIU DE FEZABILITATE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BEIUȘ, prin POPA GABRIEL CĂTĂLIN – primar

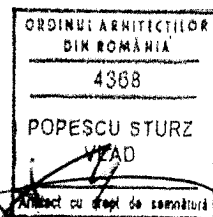
PROIECTANT GENERAL: ARHIZEN STUDIO S.R.L. ORADEA





proiectant arhitectura:
s.c. ARHIZEN STUDIO s.r.l.
36708939 | J5/1992/2016
telefon: 0722 384 802, 0755549263
e-mail: arhizenstudio.oradea@gmail.com

Lista și semnăturile proiectanților:



ȘEF PROIECT:

arh. urb. VLAD POPESCU STURZ

PROIECTANT GENERAL:

ARHIZEN STUDIO S.R.L.



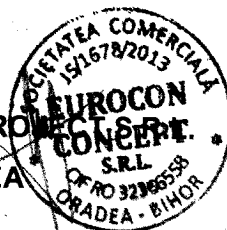
ARHITECTURĂ:

arh. urb. VLAD POPESCU STURZ

arh. ANDREEA-MARIA HODIȘAN

REZISTENȚĂ:

S.C. EUROCON PROIECT S.R.L.
ing. GELU COSTEA



INSTALAȚII ELECTRICE:

S.C. AMPER PROIECT S.R.L.
ing. TIBOR LUKACS

INSTALAȚII SANITARE, APĂ, CANALIZARE, ÎNCĂLZIRE ȘI VENTILARE:

S.C. ISOVENT PROIECT S.R.L.
ing. ADRIAN ROȘU



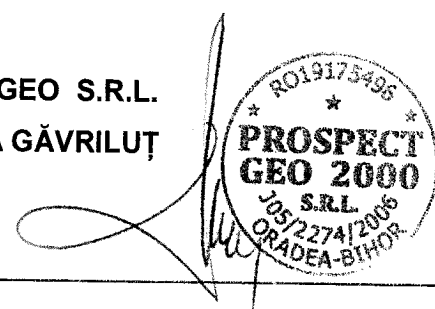
SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI STRUCTURI RUTIERE:

S.C. EDILDRUM CONSTRUCT S.R.L.
ing. CRISTIAN DIACONESCU



STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. PROSPECT GEO S.R.L.
ing.geol. MIHNEA GĂVRILUȚ





MEMORIU GENERAL STUDIU DE FEZABILITATE

întocmit în conformitate cu HG. 907/2016

CAPITOLUL 1- Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Modernizare piață agroalimentară Beiuș

Amplasamentul: Mun. Beiuș, Piața Unirii, nr.3, jud. Bihor, nr.cad. 102399

1.2. Ordonator principal de credite / investitorul

Municipiul Beiuș – primar POPA GABRIEL CĂTĂLIN

1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Beiuș

- adresa postală: 415200 Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr.14, județul Bihor
- număr de telefon: 0259 321935, 0259 321273
- adresa de mail: primaria.beius@cjbihor.ro

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

PROIECTANT GENERAL:	ARHIZEN STUDIO S.R.L. ORADEA
ARHITECTURĂ:	ARHIZEN STUDIO S.R.L. ORADEA
REZISTENȚĂ:	EUROCON CONCEPT S.R.L. ORADEA
INSTALAȚII ELECTRICE:	AMPER PROIECT S.R.L. ORADEA
INSTALAȚII SANITARE, APĂ, CANALIZARE, ÎNCĂLZIRE ȘI VENTILARE:	ISOVENT PROIECT S.R.L. ORADEA
SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI STRUCTURI RUTIERE:	EDILDRUM CONSTRUCT S.R.L. ORADEA
STUDIU GEOTEHNIC:	PROSPECT GEO S.R.L. ORADEA



Conform acestui punctaj realizat (6 – 9 puncte) rezultă:

- **Riscul geotehnic - "REDUS"**
- **Categoria geotehnică - "1".**

SCENARIUL V2:

Pentru Scenariul V2, toate aspectele referitoare la punctul 3.1 Particularităţi ale amplasamentului, cu subpunctele aferente rămân aceleaşi.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcţional-arhitectural şi tehnologic:

- *caracteristici tehnici şi parametri specifici obiectivului de investiţii:*

LUCRĂRI DE ARHITECTURĂ

SCENARIUL V1:

– Caracteristicile construcţiei propuse:

În conformitate cu reglementările PUG Beiuş, amplasamentul se află în intravilanul municipiului Beiuş, respectiv în UTR 1 - zona instituţii publice şi servicii. Prin propunerea de faţă se doreşte modernizarea pieţei agroalimentare actuale, aflată într-o stare avansată de degradare şi care nu mai corespunde normelor în vigoare. Folosinţa actuală a terenului este de piaţă agroalimentară, chioşcuri şi birouri aferente, toate în regim parter şi un birou de metrologie legală, cu administrare asupra construcţiei cu nr.cad. 102399-C2 şi a terenului aferent.

Zona este echipată cu următoarele utilităţi: apă, canalizare, energie electrică şi termică pe bază de apă geotermală, telefonie şi TVS.

Construcţia propusă este de tip hală, pe structură din cadre de beton prefabricate, cu închideri perimetrale din panouri sandwich de tip PIR, combinat cu vată bazaltică. Regimul de înălţime propus este de P+1Ep. Clădirea dreptunghiulară se aliniază la strada principală – Nicolae Bolcaş şi se întinde pe latura lungă de-a lungul văii Nimăieşti. Accesul principal va fi din strada Nicolae Bolcaş, cu accese secundare, atât pentru clienţi cât şi pentru aprovizionare pe toate laturile. Se propune amenajarea aleilor adiacente la nord şi la sud în alei pietonale şi ocazional auto, cu acces restricţionat pentru maşini (exclusiv riverani şi aprovizionare piaţă). Pe partea estică, Aleea Motoarelor rămâne auto, fiind folosit şi ca acces pentru aprovizionare.

Se propune desfiinţarea construcţiilor existente pe amplasament şi construirea unei hale noi, cu funcţiunea de piaţă agroalimentară, în regim P+1Ep.

Structura va fi din elemente prefabricate din beton armat, cu stâlpi şi grinzi, iar fundaţiile de



proiectant arhitectura:
s.c. ARHIZEN STUDIO s.r.l.
36708939 | J5/1992/2016
telefon: 0722 384 802, 0755549263
e-mail: arthizenstudio.oradea@gmail.com

tip izolat din beton armat. Închiderile perimetrale și învelitoarea în două ape vor fi din panouri sandwich, de tip PIR/ vată bazaltică clasa C1(CA2a), respectiv Co(CA1), prinse pe o structură secundară metalică.

• Bilanț general:

Bilanț teritorial existent:

S.teren = 3 187mp (conform extrase C.F.)

S.C.existent = 606 mp (conform extrase C.F.)

S.C.D.existent = 606mp (conform extrase C.F.)

S.C.copertine zona agroalimentară = 2 666 mp

Indici urbanistici existenți: P.O.T. = 100%,

C.U.T. = 1.02

Bilanț teritorial propus:

S.teren = 3 187mp (conform extrase C.F.)

S.C.propus = 2 819.3 mp

S.C.D.propus = 3 225.9 mp (+243mp terasă neacoperită)

Indici urbanistici propuși: P.O.T. = 88.46%,

C.U.T. = 1.0

● principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

- limita la stradă: min. 0.00m față de limita de proprietate la strada Nicolae Bolcaș;

- limita posterioară: min. 0.00m față de limita de proprietate estică;

- limite laterale: min. 5.73m față de vecinătatea cea mai apropiată la nord;

min. 5.48m față de trotuarul de pe malul Văii

Nimăiești la sud.

● integrarea, amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute: Pentru a ilustra cât mai bine modul de integrare în contextul existent s-au întocmit planșele desenate, ca parte din prezenta documentație.

● principii de intervenție asupra construcțiilor existente: se propune desființarea construcțiilor existente, în întregime și construirea unei noi clădiri și amenajarea



spațiului înconjurător.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale: se propune schimbarea regimului circulațiilor din rutier în pietonal adiacent clădirii propuse, pe latura sudică, respectiv nordică, prin amenajarea unor suprafețe cu pavaj. Accesul autovehiculelor va fi restricționat cu bolarzi retractabili, și va fi permis doar autospecialelor de intervenție și aprovizionării pieței. Pietonalul de la partea de nord va permite accesul riveranilor care dețin și în prezent acces auto în incintă la imobilele învecinate de pe latura nordică. Pentru riveranii de la blocuri care folosesc în prezent aleea de la sud de piață, se vor cauta soluții alternative de acces, așa încât zona respectivă să rămână degrevată de circulația autoturismelor și să rămână un spațiu public pietonal și care să deservească exclusiv piața. Prin configurația noii clădiri se asigură accese pietonale în interior de pe toate laturile, atât pentru clienți cât și pentru buna funcționare și aprovizionare a pieței.
- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei: Prin pietonalizarea propusă de-a lungul văii Nimăiești și modul de tratare a fațadelor sudice, cu accese și spații vitrate spre funcțiunile ce deservește publicului și prin terasa circulabilă amenajată la nivelul superior, se propune deschiderea spre cursul de apă existent și spre promenada amenajată a văii, pentru a valorifica cadrul natural existent și a face zona cât mai atractivă pentru pieton, principiu urbanistic specific zonei centrale.
- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta: Nu e cazul.
- soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):

Imobilul propus nu prezintă probleme de poluare particulare. Funcțiunile propuse nu necesită faze tehnologice, fapt pentru care calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante. Mai mult, prin eliminarea circulației auto de pe amplasament se vor reduce emisiile de dioxid de carbon și se va reduce poluarea fonică, produsă de traficul auto. De asemenea se propune folosirea unor resurse regenerabile pentru încălzire, cu apa geotermală a orașului, care la rândul ei va reduce emisiile de dioxid de carbon și alți factori poluanți specifici proceselor tehnologice.

- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz) - Nu este cazul;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi: conform planului de



situație anexat.

- lucrări necesare de sistematizare verticală: Nu e cazul, teren drept.
- regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor): S-a propus regimul de înălțime P+1Ep.
- asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri): Imobilul va fi racordat la majoritatea dotărilor edilitare, în baza unor proiecte și lucrări elaborate de echipe agrementate în acest sens: rețeaua de apă și canalizare, de electricitate și încălzire la rețeaua de apă geotermală.

– Descrierea funcțională a incintei și fluxul tehnologic:

Accesul se va face din spațiul public de pe toate laturile clădirii. Pentru aprovizionare se propun cele două accese de la nord – direct în hala agroalimentară și bazar și la est, unde va exista și circulație auto, în zona de flori și acces pentru mentenanță sau intervenții ocazionale în spațiul tehnic și depozit deșeuri.

La parterul halei vor fi amenajate zonele comerciale principale: zona agroalimentară – cu capacitate de 116 mese de expunere, zona de bazar - cu capacitate de 36 boxe de expunere și 14 boxe de depozitare, zona de ouă/ lactate, prevăzută cu vestiare și grupuri sanitare separate, toate acestea amenajate într-un spațiu deschis cu înălțimea liberă de două niveluri.

Perimetral, la nivelul parter, se vor amenaja spații comerciale astfel: 3 spații pentru comerțianții existenți, în partea de Nord-Vest și 12 spații de diferite dimensiuni la Sud, Sud-Vest. Toate spațiile comerciale vor avea acces direct din zona agroalimentară.

La partea estică este amenajată zona de flori, cu înălțimea liberă de un nivel, cu acces atât direct din stradă cât și din interior, din zona bazar.

Circulația verticală se realizează pe o scară din beton armat, interioară și un ascensor de persoane dispuse în casa de scară. Adiacent casei de scară se mai găsesc grupurile sanitare și funcțiunile anexe necesare pieței: birou marfă confiscată, depozit cântare, depozit mabalaje și deșeuri.

La etajul parțial, amplasat deasupra nucleului de circulație verticală și hală flori se vor amenaja spațiile administrative, cu hol de primire, și anexe: grupuri sanitare pe sexe, birou pază, birou metrologie și server și un spațiu de servicii propus pentru alimentație publică, prevăzut cu zonă de bucătărie și aprovizionare cu acces direct din casa scării.



c) probe tehnologice și teste.

Pentru obiectivul de investiții propuse nu sunt necesare probe tehnologice și teste.

o **Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:**

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

Cost estimat total investitie = 17.683.350,76 lei inclusiv TVA lei

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;

- regim de înălțime propus: P+1Ep

- Suprafață teren = 3 187 mp

- Suprafață construită = 2 819.3 mp

- Suprafață desfășurată = 3 225.9 mp

– POT propus = 88.46 % - CUTpropus = 1.0

c) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de 18 luni.

5.5. 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 propunerilor tehnice

Se vor respecta prevederile legislației în vigoare la momentul elaborării.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

Sursa de finanțare a obiectivului de investiții este publică și cade în sarcina beneficiarului/investitorului: Primăria Municipiului Beiuș.



CAPITOLUL 6. Urbanism, acorduri și avize conforme

6.1. Certificatul de urbanism nr. **27** din **2021** emis în vederea elaborării Studiului de fezabilitate.

6.2. Extrase de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

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

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților cerute prin certificatul de urbanism: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, avizul Direcției de Sănătate Publică

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

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice, conform certificatului de urbanism: studio geotehnic.

CAPITOLUL 7. Implementarea investiției

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ.**

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare.

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de 18 luni.

Resurse umane necesare execuției: 50 muncitori.

Graficul de execuție: vezi anexa 1.

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

Se vor avea în vedere:

- planificarea atentă a tuturor activităților proiectului
- verificarea stadiilor de realizare
- urmărirea execuției fazelor proiectului
- cooperarea permanentă între persoanele responsabile de implementarea proiectului

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Managementul riscului este un proces continuu și ciclic bazat pe activități de control și monitorizare permanentă, ceea ce presupune ca managerul să-și evalueze planul de gestiune al riscurilor permanent pentru a se asigura de relevanta continuității și eficacității.



proiectant arhitectura:
s.c. ARHIZEN STUDIO s.r.l.
36708939 | J5/1992/2016
telefon: 0722 384 802, 0755549263
e-mail: arthizenstudio.oradea@gmail.com

A8. Concluzii și recomandări

În baza studiilor realizate, în vederea întocmirii prezentei documentații, considerăm că proiectul propus este unul fezabil și care va avea un puternic impact social la nivelul municipiului Beiuș.

ORADEA

IULIE 2021

Întocmit,

arh. Andreea-Maria Hodișan

Șef proiect,

arh.urb. Vlad Popescu-Sturz

