

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

INIȚIATOR,
PREȘEDINTE,
Toma - Florin PETȚU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUTĂRU

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea asocierii Județului Giurgiu cu comuna Vărăști, în scopul realizării
obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG
DOBRENI”

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.11545 din 17 iunie 2025 al președintelui;
- raportul de specialitate nr.11548 din 17 iunie 2025 al Direcției achiziții publice și investiții;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Vărăști nr.38 din 17.06.2025 de aprobare a documentației tehnico-economice și a devizului general pentru obiectivul „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI”;
- avizul nr. 78 / 19.06. 2025 al Comisiei buget, finanțe, economie, fonduri europene și mediu de afaceri;
- avizul nr. 53 / 19.06 2025 al Comisiei pentru investiții, patrimoniu, urbanism și infrastructură;
- avizul nr. 124 / 19.06 2025 al Comisiei juridice, ordine publică și situații de urgență;
- prevederile art.173 alin.(5) lit.l) și o), alin.(6) lit.c) și alin.(7) lit.c), art.182 alin.(1) și alin.(4) raportat la art.139 alin.(3) lit.f), din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.35 alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă asocierea dintre Județul Giurgiu și Comuna Vărăști, în scopul realizării obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI”.

Art.2. Se aprobă contribuția județului în cuantum de 300.000 lei inclusiv TVA reprezentând contribuție parte din contravaloare execuție lucrări conform Devizului General la faza de Studiu de fezabilitate aprobat prin Hotărârea nr.38 din 17.06.2025 a Consiliului Local al comunei Vărăști.

Art.3. Se aprobă contractul-cadru de asociere prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește președintele Consiliului Județean Giurgiu să semneze contractul de asociere prevăzut la art.3.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) prin grija secretarului general al județului către Instituția Prefectului-județul Giurgiu în vederea exercitării controlului de legalitate;
- b) prin grija Compartimentului monitorizare proceduri administrative, cancelarie consiliu pentru ducere la îndeplinire către:
 - Comuna Vărăști;
 - Direcția achiziții publice și investiții;
 - Serviciul juridic-contencios și monitorizare proceduri administrative;
 - Serviciul buget-finanțe și contabilitate

Art.6. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică prin grija secretarului general al județului.

Giurgiu, _____ 2025

Nr. _____

Adoptată cu ____ voturi „pentru”, ____ voturi „împotrivă” și ____ „abțineri”.

CONTRACT - CADRU DE ASOCIERE

Capitolul 1. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1.1. Județul Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.10, județul Giurgiu, reprezentat prin _____președinte, denumit în continuare Județul

și

1.2. Comuna Vărăști, cu sediul în satul Vărăști, județul Giurgiu, reprezentată prin _____primar, denumită în continuare Comuna.

Capitolul 2. OBIECTUL ASOCIERII

2.1. Părțile, de comun acord, au încheiat prezentul contract de asociere, în temeiul Hotărârii nr. _____ din _____ a Consiliului Județean Giurgiu și Hotărârii nr. _____ din _____ a Consiliului Local al Comunei Vărăști.

2.2. Obiectul asocierii îl constituie realizarea obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ”.

2.3. Părțile colaborează pentru realizarea documentației tehnico-economice și execuția lucrărilor aferente proiectului.

Capitolul 3. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

3.1. Județul Giurgiu:

- a) va colabora cu Comuna pentru realizarea documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiții;
- b) va asigura fondurile necesare pentru o parte din execuția lucrărilor aferente obiectivului de investiții, până la concurența sumei de 300.000 lei inclusiv T.V.A, după atribuirea de către comună a contractului de execuție lucrări în baza solicitării care va avea anexată contractul de execuție.
- c) va vira fondurile necesare Comunei, la solicitarea scrisă a acesteia în termen de 10 zile lucrătoare de la prezentarea documentelor justificative (în cazul lucrărilor: situația de lucrări confirmată de dirigintele de șantier, însoțită de comună și factura fiscală).
- d) Contribuția Județului va fi în cuantum de 300.000 lei din valoarea estimată de 2.172.523,50 lei cu TVA, stabilită la faza de proiectare S.F. și va fi virată în cursul anului bugetar 2025, în funcție de fondurile bugetare alocate cu această destinație.

3.2. Comuna Vărăști prin Consiliul Local al Comunei Vărăști:

- a) va asigura fondurile necesare și va derula procedura de achiziție publică pentru elaborarea documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiții: studii de teren, studiul de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (SF/DALI), documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor, verificarea tehnică a proiectului, avize/acorduri, proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC), proiectul tehnic (PT), detalii de execuție (DE);
- b) va asigura fondurile necesare pentru execuția lucrărilor,dirigenția de șantier, cheltuielile diverse și neprevăzute ce pot apărea în faza de execuție, conform legislației în vigoare, inclusiv orice cheltuieli aferente realizării obiectivului de investiție ca urmare a modificării contractului de execuție lucrări în baza prevederilor art.221 din Legea nr.98/2016;
- c) va asigura fondurile necesare cotelor legale inclusiv cheltuieli pentru informare și publicitate, conform legislației în vigoare;
- d) va asigura fondurile necesare pentru organizarea procedurilor de achiziție;
- e) va derula procedura de achiziție publică pentru execuția lucrărilor;
- f) va derula procedura de achiziție publică pentru serviciile pentru supravegherea lucrărilor de construcții (dirigenția de șantier) aferente obiectivului de investiții;

- g) va solicita în scris Județului fondurile necesare pentru plata facturii la care anexează situația de lucrări confirmată de dirigintele de șantier, însoțită de Comună și factura fiscală;
- h) În termen de 10 zile lucrătoare după efectuarea plății către executant de către Comună, aceasta va transmite Județului dovada executării plății (extras de cont);
- i) Contribuția Comunei va fi în valoare estimată de 1.872.523,50 lei inclusiv TVA, stabilită la faza de proiectare S.F.

Capitolul 4. DURATA CONTRACTULUI

4.1. Perioada de valabilitate a contractului este de la data semnării acestuia de către părți până la recepția finală a lucrărilor aferente proiectului, cu posibilitatea de modificare prin acordul părților.

Capitolul 5. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

5.1. Prezentul contract încetează:

- a) la expirarea termenului stabilit, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia, prin acordul părților;
- b) ca urmare a neîndeplinirii sau imposibilității îndeplinirii obligațiilor asumate de părți;

5.2. Prezentul contract încetează de drept în cazul apariției unor modificări legislative care împiedică realizarea Proiectului.

Capitolul 6. FORȚA MAJORĂ

6.1. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor stipulate în prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

6.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celorlalte părți, în scris, cel mai târziu în 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

6.3. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei de forță majoră în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

6.4. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare asociat poate renunța executarea acordului pe mai departe. Niciuna din părți nu are dreptul la despăgubiri de la cealaltă parte, dar au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile contractuale până la data producerii forței majore.

Capitolul 7. DISPOZIȚII FINALE

7.1. Orice modificare a prezentului contract va fi valabilă numai atunci când este convenită în scris de ambele părți, prin act adițional.

7.2. Toate neînțelegerile apărute între părți în legătură cu interpretarea și executarea prezentului acord se soluționează pe cale amiabilă sau, dacă aceasta nu este posibilă, de către instanțele de judecată.

7.3. Toate comunicările care urmează a se efectua între părți, ca urmare a derulării contractului vor fi făcute în scris, fax sau e-mail.

7.4. Părțile consimt că prezentul acord este guvernat de legea română.

Prezentul acord de asociere a fost încheiat astăzi _____, într-un număr de 4 (patru) exemplare originale, de egală valoare juridică, câte două pentru fiecare parte.

JUDEȚUL GIURGIU
PREȘEDINTE,

COMUNA VĂRĂȘTI
PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUTĂRU

REFERAT DE APROBARE

Pentru a răspunde necesității unui spațiu organizat, accesibil și sigur pentru comercializarea produselor agroalimentare locale cu impact asupra promovării producătorilor agricoli din zonă, îmbunătățirea accesului la alimente proaspete și la stimularea economiei locale, primăria Comunei Vărăști, prin adresele nr.2273 și 2274 din 17.06. 2025, solicită asocierea Comunei Vărăști cu Județul Giurgiu în scopul realizării obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ”.

În cadrul asocierii Județul Giurgiu va asigura fondurile necesare reprezentând contribuție parte din contravaloare execuție lucrări în cuantum de 300.000, iar Comuna Vărăști va asigura elaborarea documentației tehnico-economice aferente Proiectului de investiții, va obține autorizația de construire, va asigura achiziția publică de atribuire a contractelor de execuție și dirigenție de șantier, și va asigura fondurile necesare pentru execuția lucrărilor și dirigenție de șantier precum și celelalte cheltuieli necesare pentru implementarea proiectului (plata cotelor legale precum și a cheltuielilor diverse și neprevăzute aferente Proiectului), conform legislației în vigoare.

Luând în considerare cele expuse mai sus, în conformitate cu procedura inițierii proiectelor de hotărâri, prevăzută de art.182 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

INIȚIEZ

un proiect de hotărâre cu următorul titlu: „PROIECT DE HOTĂRÂRE privind aprobarea asocierii Județului Giurgiu cu comuna Vărăști, în scopul realizării obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ”

Prezentul Referat de aprobare și Proiectul de hotărâre se înaintează Serviciului investiții din cadrul Direcției achiziții publice și investiții pentru întocmirea Raportului de specialitate în vederea dezbaterii și aprobării proiectului de hotărâre de către consiliul județean.

PREȘEDINTE,

Toma - Florin PETCU

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
DIRECȚIA ACHIZIȚII PUBLICE ȘI INVESTIȚII
SERVICIUL INVESTIȚII
Nr. 11548 din 17.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea asocierii Județului Giurgiu, cu comuna Vărăști, în scopul realizării obiectivului de investiții "CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ"

Pentru a răspunde necesității unui spațiu organizat, accesibil și sigur pentru comercializarea produselor agroalimentare locale cu impact asupra promovării producătorilor agricoli din zonă, îmbunătățirea accesului la alimente proaspete și la stimularea economiei locale, primăria Comunei Vărăști, prin adresele nr. 2273 și 2274 din 17.06. 2025, solicită asocierea Comunei Vărăști cu Județul Giurgiu în scopul realizării obiectivului de investiții "CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ".

În cadrul asocierii Județul Giurgiu va asigura fondurile necesare reprezentând contribuție parte din c-valoare execuție lucrări pentru execuția lucrărilor în cuantum de 300.000 lei cu TVA, iar Comuna Vărăști va asigura elaborarea documentației tehnico-economice aferente Proiectului de investiții, va obține autorizația de construire, va asigura achiziția publică de atribuire a contractelor de execuție și dirigenție de șantier, și va asigura fondurile necesare pentru execuția lucrărilor și dirigenție de șantier precum și celelalte cheltuieli necesare pentru implementarea proiectului (plata coteleor legale precum și a cheltuielilor diverse și neprevăzute aferente Proiectului), conform legislației în vigoare.

Conform celor mai sus, din valoarea totală a obiectivului de 2.172.523,50 lei cu TVA aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Vărăști nr.38 din 17.06.2025, contribuția județului va fi de 300.000 lei cu TVA reprezentând contribuție parte din c-valoare execuție lucrări conform valorilor estimate conform Devizului General la faza de Studiu de fezabilitate, iar contribuția Comunei va fi în valoare estimată de 1.872.523,50 lei inclusiv TVA.

Având în vedere aceste aspecte, precum și prevederile legislației în vigoare privind asocierea între unități administrativ- teritoriale în scopul asigurării unui spațiu organizat, accesibil și sigur pentru comercializarea produselor agroalimentare locale cu impact asupra promovării producătorilor agricoli din zonă, îmbunătățirea accesului la alimente proaspete și la stimularea economiei locale, propunem asocierea Județului Giurgiu cu Comuna Vărăști, în vederea realizării obiectivului de investiții "CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ".

Asocierea se va realiza pe bază de contract de asociere, care se va încheia de către ordonatorii principali de credite, în condițiile mandatelor aprobate de autoritățile deliberative, în care vor fi prevăzute, printre altele, sursele de finanțare și contribuția fiecărei autorități implicate.

Față de cele de mai sus, am întocmit prezentul Raport de specialitate care, împreună cu Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare, va fi înaintat Secretarului general al Județului.

DIRECTOR EXECUTIV,
Lidia Doișă Păună

SERVICIUL INVESTIȚII,
Cristian Țone

Georgeta Donțu



COMUNA VĂRĂȘTI

Județul Giurgiu

PRIMĂRIA COMUNEI VĂRĂȘTI

Tel: 0246237121; e-mail: primariavarasti@yahoo.com

Nr. 2273 din 17.06.2025.

Directia a.p.i.
17.06.2025

S.G. +
L. Căsel

CĂTRE,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Alăturat vă înaintăm hotărârea Consiliului local Vărăști nr. 38 din 17.06.2025 privind aprobarea studiului de fezabilitate, devizului general și a indicatorilor tehnico economici pentru obiectivul de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI” și studiul de fezabilitate.

Menționăm că după elaborarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico economici, am constatat că nu dispunem de sumele necesare realizării investiției, și având în vedere că acest obiectiv este de interes județean, așa cum rezultă și din studiul de fezabilitate, solicităm încheierea unui contract de asociere cu instituția dvs. în vederea realizării obiectivului de investiții.

PRIMĂR,

Măhălean Adrian Radu

SECRETAR GENERAL DELEGAT,

Bălan Anișoara Iulia

Nr. 2274 din 17.06.2025

Direcția a.p.s.
17.06.2025



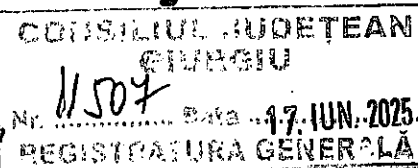
COMUNA VĂRĂȘTI

Județul Giurgiu

PRIMĂRIA COMUNEI VĂRĂȘTI

Tel: 0246237121; e-mail: primariavarasti@yahoo.com

Nr. 2274 din 17.06.2025.



/542

CĂTRE,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Revenim la adresa noastră nr. 2273 din 17.06.2025 prin care solicităm încheierea unui contract de asociere pentru realizarea obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI” și vă comunicăm că valoarea totală a investiției este de 2.172.523,50 lei cu TVA din care suma 300.000 lei, contribuția Consiliului Județean Giurgiu.

PRIMAR,

Măhălean Adrian Radu

SECRETAR GENERAL DELEGAT,

Bălan Anişoara Iulia

H. G. 11507
S. P.

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL VĂRĂȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de fezabilitate, devizului general și a indicatorilor tehnico economici pentru obiectivul de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI”.

CONSILIUL LOCAL VĂRĂȘTI,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr. 2260 din 17.06.2025;
- raportul compartimentului de resort înregistrat sub nr. 2261 din 17.06.2025;
- avizul comisiilor de specialitate nr. 2270, nr. 2271 și nr. 2272 din 17.06.2025;
- HG 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,

-Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.129, alin.(2), litera b), alin.(4), litera d) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Studiul de fezabilitate al obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI”, întocmit de CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL București.

Art. 2. - Se aprobă devizului general al obiectivul de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI” conform anexei la prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI”, astfel:

-Valoarea totală a investiției = 2.172.523,50 lei cu TVA din care

-Construcții Montaj (C+M) = 1.993.741,47 lei cu TVA

-Valoarea totală a investiției = 1.825.650,00 lei fără TVA

-Construcții Montaj (C+M) = 1.675.413,00 lei fără TVA

Art. 4. - Prezenta hotărâre se comunică persoanelor și instituțiilor interesate prin grija secretarului general al comunei Vărăști,

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nicolae George Gabriel

CONTRASEMNEAZĂ

pentru legalitate

SECRETAR GENERAL DELEGAT,

Bălan Anisoara Julia

ANEXA la HCL nr. 38/17.06.2025

Căminul de bătrâni

OBIECTIV: "CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI".

Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu

Proiectant General: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/21.06.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ DEVIZ GENERAL

(conform HG 907/2016)

al obiectivului de investiții

"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI"

numărul capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli		Valoare fără TVA	TVA (19%)	Valoare cu TVA
1	2	lei	lei	lei
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Asigurări utilități (bransament alimentare cu apă din rețeaua comună de alimentare cu apă și bransament energie electrică)	30.000,00	5.700,00	35.700,00
Total capitol 2		30.000,00	5.700,00	35.700,00
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
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	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanțelor energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	65.000,00	12.350,00	77.350,00
3.5.1	Temă 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/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	20.000,00	3.800,00	23.800,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	0,00	0,00	0,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	35.000,00	6.650,00	41.650,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	20.000,00	3.800,00	23.800,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții depunere	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții implementare	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	0,00	0,00	0,00
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.8.1.1	Pe perioada de execuție a lucrărilor	0,00	0,00	0,00
3.8.1.2	Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	0,00	0,00	0,00
3.8.2	Dirigenție de șantier	10.000,00	1.900,00	11.900,00
Total capitol 3		85.000,00	16.150,00	101.150,00
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiții de bază				
4.1	Construcții și instalații	1.645.413,00	312.628,47	1.958.041,47
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări (instalații aer condiționat)	17.535,00	3.331,65	20.866,65
4.6	Active necorporabile	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		1.662.948,00	315.960,12	1.978.908,12

CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli			
5.1	Organizare de șantier	0,00	0,00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	0,00	0,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	13.316,00	2.530,04
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0,5% din valoarea estimată a lucrărilor, fără TVA)	10.316,00	1.960,04
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	0,00	0,00
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0,5% din suma lucrărilor de C+M, fără TVA)	0,00	0,00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	3.000,00	570,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	34.386,00	6.533,34
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0,00	0,00
Total capitol 5		47.702,00	9.063,38
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste			
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00
Total capitol 6		0,00	0,00
TOTAL GENERAL		1.825.650,00	346.873,50
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		1.675.413,00	318.328,47
			1.993.741,47

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)

documentație pentru

"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI"

Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" cu adresa: Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu

ORDONATOR PRINCIPAL / BENEFICIAR: Comuna Vărăști, Jud. Giurgiu;
Telefon: 0246 237 121
primariavarasti@yahoo.com

ORDONATOR SECUNDAR: Nu este cazul

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI: Comuna Vărăști, Jud. Giurgiu

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE / PROIECTANT GENERAL:
CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665

PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665

NUMĂR PROIECT: 08/2025

FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)

DATA ÎNTOCMIRII: Iunie 2025

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	2/36
--	------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIATĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

LISTĂ DE SEMNĂTURI

COORDONATOR PROIECT GENERAL: _____

Arh. Andrei BANU, TNA 7770

PROIECTANT GENERAL: _____

Arh. Andrei BANU, TNA 7770

PROIECT ARHITECTURĂ: _____

Proiectat

CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL

Arh. Stg. Lucian CONSTANTIN

Desenat

Arh. Stg. Lucian CONSTANTIN

PROIECT INSTALAȚII: _____

Proiectat

CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL

Ing. Adrian SIMION

Desenat

Ing. Adrian SIMION

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

STUDIU DE FEZABILITATE

(A) PIESE SCRISE

CAP. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: Titlul, conform Certificatului de urbanism nr. 21/12.03.2025, este **"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI"** - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu.

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar): Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate: Proiectant General și de Specialitate: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665

CAP. 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

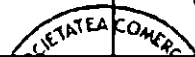
2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză:

Nu a fost necesară întocmirea unui Studiu de prefezabilitate.

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

Proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, se aliniază la politici și strategii internaționale și naționale care promovează dezvoltarea rurală, susținerea agriculturii locale și accesul echitabil al comunităților la produse agroalimentare de calitate, reflectând o necesitate de interes județean datorită impactului său asupra economiei locale și regionale. La nivel internațional, proiectul este susținut de cadrul normativ stabilit de Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă, în special Obiectivul de Dezvoltare Durabilă 2 (Fără foamete), care vizează securitatea alimentară și promovarea agriculturii sustenabile, precum și de politicile Uniunii Europene privind dezvoltarea rurală. Aceste documente subliniază importanța sprijinirii producătorilor locali și a accesului la alimente proaspete.

La nivel european, proiectul contribuie la obiectivele Politicii Agricole Comune (PAC) 2023-2027, care încurajează dezvoltarea infrastructurii rurale și sprijinirea micilor fermieri, precum și la Strategia „De la fermă la consumator”, care promovează lanțurile scurte de aprovizionare și produsele locale. La nivel național, inițiativa se aliniază cu Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României 2030 și cu Programul Național de Dezvoltare Rurală (PNDR) 2021-2027, care prioritizează investițiile în infrastructura agricolă și stimularea economiei locale prin piețe agroalimentare moderne. Importanța economică a acestui proiect este semnificativă, oferind un impuls vital economiei județului Giurgiu prin crearea unui punct de comercializare modern care să deservească producătorii locali și să atragă consumatori din regiune.

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI' - Sos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Proiectul răspunde unei nevoi acute evidențiate de lipsa piețelor agroalimentare, în toate comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni, care nu poate acoperi cererea din zonă. Această lipsă subliniază nevoia imperioasă de a construi Piața Agroalimentară la Târg Dobreni, proiectată ca un spațiu închis, acoperit și dotat la standardele actuale. Investiția este fundamentată în ghidurile și reglementările specifice ale autorităților locale și județene pentru dezvoltarea infrastructurii de comercializare a produselor agroalimentare, adresându-se nevoilor producătorilor locali și ale comunității din Vărăști. Prin realizarea unei construcții noi, care include o învelitoare cu luminatoare, închidere perimetrală din panouri sandwich, sisteme de încălzire și răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări moderne ale curții (alei, parcări, platforme betonate), piața va atinge un nivel de calitate și funcționalitate care să răspundă cerințelor actuale, oferind un mediu sigur, igienic și atractiv.

Sursele de finanțare pentru proiect sunt:

Fonduri alocate de Consiliul Județean Giurgiu și UAT Vărăști (fonduri proprii), prin Hotărârea de Consiliu aprobată pentru susținerea dezvoltării infrastructurii locale, acoperind cheltuielile eligibile conform planului de investiții.

Implementarea proiectului respectă normele și reglementările tehnice specifice domeniilor agricol, comercial și de siguranță alimentară, precum și standardele de accesibilitate și sustenabilitate. Prin respectarea acestor directive, proiectul contribuie la consolidarea economiei locale, promovarea produselor agroalimentare și îmbunătățirea calității vieții în Comuna Vărăști, adresând o nevoie strategică la nivel județean.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor:

Obiectivul principal al investiției îl reprezintă construirea unei piețe agroalimentare moderne în comuna Vărăști, județul Giurgiu, la Târg Dobreni. Acest proiect răspunde necesității de a oferi un spațiu organizat, accesibil și sigur pentru comercializarea produselor agroalimentare locale, contribuind la promovarea producătorilor din zonă, la îmbunătățirea accesului comunității la alimente proaspete și la stimularea economiei locale.

În prezent, comuna Vărăști se confruntă cu o lipsă de infrastructură adecvată pentru comercializarea produselor agroalimentare. Locuitorii și producătorii locali depind de spații improvizate sau de piețe din localitățile învecinate, cum ar fi târgul de la Călugăreni, ceea ce limitează oportunitățile de comercializare a produselor agricole proaspete și afectează veniturile producătorilor locali. Absența unei piețe agroalimentare moderne la Târg Dobreni duce la o accesibilitate redusă a comunității la produse locale de calitate, la pierderi economice pentru fermieri și la o slabă promovare a produselor tradiționale din zonă. De asemenea, lipsa unui spațiu organizat conform normelor sanitare și de siguranță alimentară poate influența negativ încrederea consumatorilor și coeziunea economică a comunității.

Proiectul propus urmărește să construiască o piață agroalimentară la Târg Dobreni, care să includă spații de vânzare moderne, dotări pentru păstrarea și prezentarea produselor în condiții igienice, precum și zone dedicate pentru promovarea produselor tradiționale și ecologice. Piața va fi dotată cu o învelitoare cu luminatoare, închidere perimetrală din panouri sandwich, sisteme de încălzire și răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări exterioare moderne, cum ar fi alei, parcări și platforme betonate. Aceasta va oferi un mediu accesibil tuturor producătorilor locali, inclusiv micilor fermieri, și va facilita organizarea de evenimente tematice, cum ar fi târguri de produse tradiționale, contribuind astfel la dezvoltarea economică și socială a comunității.

Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții: Prin construirea acestei

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI' - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

piețe agroalimentare la Târg Dobreni, producătorii locali din comuna Vărăști vor beneficia de un spațiu modern și bine echipat pentru comercializarea produselor, ceea ce va duce la creșterea veniturilor lor și la promovarea agriculturii locale. Comunitatea va avea acces facil la alimente proaspete și de calitate, iar piața va contribui la consolidarea legăturilor economice și sociale dintre producători și consumatori. Proiectul va stimula economia locală, va promova produsele tradiționale și va crea un mediu favorabil pentru dezvoltarea durabilă a comunei.

Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții: În absența acestei piețe agroalimentare la Târg Dobreni, producătorii locali vor continua să întâmpine dificultăți în comercializarea produselor, ceea ce poate duce la scăderea veniturilor și la migrarea acestora către alte zone. Comunitatea va rămâne dependentă de piețele din localitățile învecinate, ceea ce va limita accesul la produse proaspete și va afecta economia locală. Lipsa unui spațiu dedicat comercializării produselor agroalimentare poate influența negativ dezvoltarea economică a comunei și încrederea consumatorilor în produsele locale.

Astfel, acest proiect de investiție este esențial pentru îmbunătățirea calității vieții în comuna Vărăști, sprijinind producătorii locali, promovând consumul de produse proaspete și consolidând economia comunității.

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

În comuna Vărăști, există o cerere neacoperită pentru un spațiu organizat destinat comercializării produselor agroalimentare locale la Târg Dobreni. Lipsa unei piețe agroalimentare moderne limitează accesul locuitorilor la produse proaspete și de calitate, forțându-i să se deplaseze în localitățile învecinate, cum ar fi târgul de la Călugăreni, sau să se bazeze pe spații improvizate, care nu respectă întotdeauna normele sanitare. Proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” este necesar pentru a satisface această cerere și pentru a crea un cadru adecvat pentru promovarea și comercializarea produselor agricole locale, sprijinind atât producătorii, cât și consumatorii din comunitate.

Pe termen mediu și lung, se estimează o creștere a cererii pentru astfel de facilități, pe măsură ce interesul comunității pentru consumul de produse locale, tradiționale și ecologice crește, iar autoritățile locale continuă să susțină inițiative de dezvoltare economică și agricolă. Proiectul va contribui la îmbunătățirea accesului la bunuri agroalimentare de calitate, oferind producătorilor locali oportunitatea de a-și comercializa produsele într-un mediu organizat, modern, dotat cu spații de vânzare, sisteme de încălzire și răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări exterioare, cum ar fi alei și parcuri. Consumatorii vor beneficia de posibilitatea de a achiziționa alimente proaspete, direct de la sursă, într-un spațiu sigur și igienic.

Estimările privind cererea de servicii oferite de piața agroalimentară sunt susținute de tendințele generale de creștere a interesului pentru produse agricole locale și sustenabile, în special în rândul consumatorilor care prioritizează calitatea și proveniența alimentelor. Prin implementarea acestei piețe la Târg Dobreni, comuna Vărăști va putea răspunde eficient cerințelor populației pentru un spațiu comercial modern, care să faciliteze accesul la produse proaspete și să promoveze economia locală.

De asemenea, piața agroalimentară de la Târg Dobreni va deveni un punct de atracție pentru producători și consumatori, contribuind la o participare activă în economia comunității și susținând dezvoltarea durabilă a agriculturii locale. Pe termen lung, investiția va genera o serie de beneficii indirecte, precum creșterea veniturilor producătorilor locali, consolidarea legăturilor

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI' - Șos Vasile Militaru, nr. 1, nr Cad. 30969, Com Vărăști, Satul Dobreni, Jud Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

economice între aceștia și consumatori, și promovarea unui stil de viață sănătos prin consumul de alimente proaspete.

În concluzie, construirea unei piețe agroalimentare moderne la Târg Dobreni, în comuna Vărăști, este justificată de necesitatea de a răspunde cererii actuale și viitoare pentru produse agricole locale, oferind astfel o soluție durabilă și eficientă la nivel comunitar.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice.

Proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, vizează realizarea unei piețe agroalimentare moderne, care să ofere un spațiu organizat, sigur și accesibil dedicat comercializării produselor agroalimentare locale. Această piață are ca obiectiv general creșterea calității vieții pentru membrii comunității prin facilitarea accesului la alimente proaspete și de calitate, promovarea producătorilor locali și stimularea economiei comunale, reflectând o necesitate de interes județean datorită impactului său asupra regiunii. Proiectul se aliniază priorităților de dezvoltare rurală și susținere a agriculturii locale, adresându-se tuturor producătorilor și consumatorilor din comună și promovând accesul echitabil la oportunități economice. Importanța economică a pieței este evidențiată de lipsa altor piețe în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni, subliniind nevoia urgentă de a construi o piață modernă, cu o structură închisă, acoperită cu luminatoare, dotată cu panouri sandwich, sisteme de încălzire și răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări ale curții (alei, parcări, platforme betonate), pentru a se alinia standardelor actuale și a răspunde cerințelor comunității.

Obiectivele specifice ale proiectului „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, includ:

- Crearea unei piețe agroalimentare moderne, destinată comercializării produselor locale, în vederea stimulării interesului producătorilor pentru promovarea și vânzarea produselor agricole și tradiționale, reflectând o necesitate de interes județean datorită impactului asupra economiei regionale.
- Reducerea discrepanțelor în accesul la piețe organizate, prin oferirea unui spațiu modern, accesibil și bine echipat – cu învelitoare cu luminatoare, închidere perimetrală din panouri sandwich, sisteme de încălzire și răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări ale curții (alei, parcări, platforme betonate) – dedicat tuturor producătorilor locali din comuna Vărăști, inclusiv micilor fermieri, subliniind nevoia urgentă generată de lipsa piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.
- Dezvoltarea competențelor economice și antreprenoriale ale producătorilor locali prin participarea la activități comerciale organizate, susținute de infrastructura pieței și de evenimente tematice.
- Consolidarea sentimentului de apartenență la comunitate și încurajarea interacțiunii economice între producători și consumatori, prin târguri de produse locale și activități de promovare a agriculturii sustenabile.

Pe termen scurt și mediu, proiectul va îmbunătăți oferta de produse agroalimentare proaspete în comuna Vărăști, contribuind astfel la creșterea atractivității zonei și la formarea unei economii locale robuste, cu o importanță economică semnificativă. Piața agroalimentară, cu o structură închisă și dotată la standardele actuale, va deveni un punct de întâlnire pentru producători și consumatori, promovând un stil de viață sănătos prin consumul de alimente locale și sprijinind dezvoltarea economică durabilă.

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Prin implementarea acestui proiect, se vor adresa următoarele obiective strategice la nivelul comunei Vărăști:

- Crearea unui mediu care să promoveze economia locală și să susțină accesul echitabil la oportunități de comercializare pentru producătorii agricoli, adresând nevoia de a construi o piață modernă.
- Oferirea de spații variate pentru vânzarea produselor, inclusiv zone pentru produse proaspete, tradiționale și ecologice, care să contribuie la diversificarea ofertei și la creșterea veniturilor producătorilor.
- Dotarea pieței cu infrastructură adecvată – tarabe, sisteme de alimentare cu apă, electricitate, gestionare a deșeurilor, precum și cele două uși de acces pe latura scurtă (4 m lățime x 3 m înălțime) – pentru desfășurarea activităților comerciale într-un mod organizat, sigur și conform normelor sanitare.

Facilități și dotări: Piața agroalimentară va fi o construcție modernă, dotată cu spații specifice pentru comercializarea produselor (tarabe). Dotările tehnice vor include sisteme de alimentare cu apă, electricitate și gestionare a deșeurilor.

Prin realizarea acestei piețe, comuna Vărăști va obține o infrastructură esențială pentru susținerea producătorilor locali, încurajând dezvoltarea economică a comunității și promovând consumul de produse proaspete și sustenabile într-un mediu organizat, aliniat standardelor actuale.

CAP. 3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico economice pentru realizarea obiectivului de investiții:

În scopul de a selecta cea mai bună alternativă pentru atingerea obiectivului, au fost analizate două scenarii tehnico-economice:

- Scenariul 1 – Construirea unei piețe agroalimentare noi, cu structură metalică și acoperiș tip șarpantă, completată cu învelitoare cu luminatoare, panouri sandwich, sisteme de încălzire/răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări ale curții (alei, parcuri, platforme betonate). Aceasta este o soluție eficientă care răspunde nevoilor comunității, subliniind necesitatea de interes județean și importanța economică datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, exceptând târgul mare de la Călugăreni.
- Scenariul 2 (alternativă) – Construirea unei piețe agroalimentare cu acoperiș tip cupolă geodezică din sticlă armată, cu ventilare naturală și panouri solare. Aceasta este o opțiune foarte costisitoare, complicată și greu de realizat, fără beneficii proporționale.

Comparând scenariile, fezabilitatea și costurile decid alegerea. Scenariul 1 este preferat conform devizului, oferind un spațiu modern și sustenabil, superior alternativei complexe și scumpe.

3.1. Particularități ale amplasamentului:

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);

Amplasamentul destinat construirii Pieței Agroalimentare la Târg Dobreni în comuna

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Vărăști, Jud. Giurgiu, este situat în intravilanul comunei și are o suprafață totală de 11827,42 mp. Terenul are acces direct de pe Șos. Vasile Militaru (drum județean - DJ 401) și este ușor accesibil pentru locuitorii din comună. Forma terenului este regulată, iar limitele și dimensiunile sale sunt clar definite.

Regimul juridic: Terenul aparține domeniului public al comunei Vărăști și a fost atribuit în administrare Primăriei comunei Vărăști, Jud. Giurgiu, conform datelor prezentate în Certificatul de Urbanism nr. 21 din 12.03.2025. Acesta beneficiază de un drept de administrare din partea comunei Vărăști, fiind destinat realizării unei investiții de utilitate publică. Numărul cadastral al terenului este 30969, conform documentelor cadastrale atașate.

Accesibilitate și vecinătăți: Terenul are deschidere la Șos. Vasile Militaru (drum județean - DJ 401), oferind un acces facil atât auto, cât și pietonal. Accesul principal către centru va fi organizat dinspre strada principală, ceea ce asigură o conectivitate optimă pentru locuitorii din zonă. În vecinătatea terenului se află gospodării familiale și alte clădiri rezidențiale, ceea ce conferă un mediu sigur și integrat comunitar pentru noul centru.

Informații din documentația de urbanism: Conform certificatului de urbanism, terenul se află într-o zonă cu funcțiuni rezidențiale. Documentația urbanistică permite construirea unei piețe agroalimentare, în conformitate cu reglementările de înălțime și de utilizare a terenului. Construcția propusă va respecta retragerile necesare.

Utilități și echipare tehnico-edilitară: Amplasamentul va fi dotat cu toate utilitățile necesare, inclusiv alimentare cu apă (de la puțul de apă propriu). Construcția va respecta normele privind eficiența energetică și securitatea la incendiu, fiind încadrată în clasa de importanță III, risc de incendiu mic și grad de rezistență la foc I, conform normativelor P118/1999 și reglementărilor specifice.

Organizare funcțională: Construcția Pieței Agroalimentare la Târg Dobreni va cuprinde spații specifice pentru comercializarea produselor, precum tarabe, și zone dedicate promovării produselor tradiționale, conform planului de amplasament propus. Amplasamentul, situat pe Șos. Vasile Militaru, nr. Cad. 30969, este ideal, fiind ușor accesibil, având un spațiu generos de 14,90 m x 40,14 m și integrat într-o zonă rezidențială cu infrastructură de bază existentă, sprijinind necesitatea de interes județean și importanța economică prin facilitarea accesului producătorilor locali în lipsa altor piețe în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

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

Amplasamentul investiției pentru construirea pieței agroalimentare este situat în comuna Vărăști, Jud. Giurgiu, beneficiind de o poziționare avantajoasă pe Șos. Vasile Militaru (drum județean - DJ 401). Terenul are o formă regulată și acces direct din strada principală, ceea ce permite asigurarea unei căi de acces adecvate pentru toate tipurile de trafic necesare activității desfășurate.

Accesul principal va fi realizat dinspre Sud, din Șos. Vasile Militaru (drum județean - DJ 401), care este identificată cu numărul cadastral **32867**. Această șosea oferă o platformă carosabilă adecvată, permițând atât acces auto, cât și pietonal către amplasament. Configurația amplasamentului permite amenajarea unei platforme carosabile cu lățimea de 5 metri și a unui trotuar pietonal, ceea ce va asigura accesul sigur și comod pentru toți utilizatorii centrului.

Vecinătăți ale terenului, conform planului de situație cadastral, sunt următoarele:

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF HG 907/2016)	9/36
---	------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

- **Sud:** Șos. Vasile Militaru (drum județean - DJ 401), cu numărul cadastral **2867**.
- **Vest:** Teren privat, identificat cu numărul cadastral **30006**.
- **Nord:** Teren privat, identificat cu numărul cadastral **35993**.
- **Est:** Drum exploatare; Teren privat, identificat cu numărul cadastral **37601**.

Amplasamentul se află într-o zonă rezidențială, fiind înconjurat de gospodării și alte proprietăți private. Aceasta permite o integrare armonioasă a pieței agroalimentare în comunitate și asigură un acces convenabil pentru locuitorii din împrejurimi. Datorită poziționării sale strategice, piața agroalimentară va putea deservi întreaga comunitate, oferind un spațiu modern și accesibil.

c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite:

Piața agroalimentară propusă, amplasată în sistem independent și neafectat de umbra altor construcții, este orientată pe axul NE-SV, astfel încât lumina naturală să fie utilizată la maximum. Această orientare este justificată și de alinierea la orientarea naturală a terenului, optimizând utilizarea suprafeței libere pentru amenajări peisagistice și recreative.

d) surse de poluare existente în zonă:

În proximitatea amplasamentului nu s-au identificat surse naturale sau antropice de poluare, fiind potrivit obiectivului investițional propus de Studiul de fezabilitate.

e) date climatice și particularități de relief:

Amplasamentul proiectului din comuna Vărăști, județul Giurgiu, se situează într-o zonă de câmpie, în Câmpia Română, la altitudini joase, cuprinse între 50 și 80 m deasupra nivelului mării, cu un relief predominant plat.

Climă: Zona se încadrează în climatul temperat-continental, specific câmpiilor din sudul României. Acest tip de climat se caracterizează prin veri calde, cu temperaturi care pot depăși 30°C, și ierni moderate, cu temperaturi care rar scad sub -10°C. Precipitațiile sunt moderate, cu o medie anuală de aproximativ 500-600 mm, concentrate în special primăvara și toamna.

Încărcarea din zăpadă: Conform Codului de proiectare CR 1-1-3-2012 privind evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol pentru această zonă este de aproximativ 1,5 kN/m². Această valoare este mai mică decât în zonele montane, datorită altitudinii reduse și condițiilor climatice mai blânde.

Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054 – 77, adâncimea de îngheț în zona de câmpie a județului Giurgiu este de aproximativ 70-80 cm de la nivelul terenului sistematizat. Aceasta este mai mică decât în zonele montane, datorită temperaturilor mai ridicate și duratei mai scurte a sezonului rece.

Relief: Terenul amplasamentului prezintă un relief uniform, tipic zonei de câmpie, cu pante foarte reduse sau inexistente. Aceste caracteristici facilitează proiectarea și execuția construcțiilor, reducând necesitatea intervențiilor complexe pentru fundații sau sisteme de drenaj.

Aceste condiții climatice și de relief au fost analizate pentru a asigura o adaptare optimă a proiectului pieței agroalimentare la mediul local, garantând durabilitatea și siguranța construcției în toate condițiile sezoniere.

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIATĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

f) existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate: amplasamentul este liber de rețele funcționale, fiind disponibil oricând pentru demararea unei investiții care să-i dea o utilitate
- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție: pe amplasament nu s-au semnalat vestigii sau alte elemente de patrimoniu, de natură să încarce situl cu sarcini arheologice sau să impună alte restricții de construire.
- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională: nu este cazul.

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zonarea seismică

Datele geotehnice prezentate în acest studiu pentru amplasamentul Pieței Agroalimentare la Târg Dobreni din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, au fost procurate din studii geotehnice anterioare efectuate în zona terenului studiat, în conformitate cu normativele în vigoare. Aceste date includ următoarele caracteristici:

Conform normativului P100/2013, amplasamentul din comuna Vărăști, județul Giurgiu, se află într-o zonă seismică cu o perioadă de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec și o valoare de vârf a accelerației orizontale a terenului pentru proiectare de $a_g = 0,25$ g. Indicele IMR este de 100 ani, cu o probabilitate de depășire de 20% în 50 de ani.

Încărcarea din zăpadă: Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este de $k = 1,5$ kN/m², conform Codului de Proiectare pentru evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor (CR 1-1-3/2012).

Presiunea dinamică a vântului: Presiunea de referință dinamică a vântului, mediată pe 10 minute, este de $q_b = 0,5$ kPa, conform normativului CR 1-1-4/2012, cu un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Categoria geotehnică: Conform Normativului NP 074/2014, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, corespunzătoare unui risc geotehnic scăzut, acumulând 8 puncte.

Zona de risc natural: În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național, amplasamentul este inclus în zona VII de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de aproximativ 50 de ani.

Stabilitatea terenului: Elementele hidrologice și geomorfologice din amplasament nu descriu riscuri semnificative, iar solul are un caracter stabil din punct de vedere geotehnic, datorită reliefului plat specific zonei de câmpie. Nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare, însă se recomandă un sistem eficient de drenaj pentru gestionarea apelor pluviale.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice:

Pe baza datelor procurate din studii geotehnice anterioare efectuate în zona terenului studiat, terenul de fundare pentru amplasamentul din comuna Vărăști, județul Giurgiu, este caracterizat astfel:

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	11/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Natura terenului de fundare:

Terenul de fundare este constituit predominant dintr-un strat de loess și argilă nisipoasă, specific zonelor de câmpie din Câmpia Română. Acest tip de teren are o consistență variabilă, cu o textură predominant lutoasă, oferind o stabilitate bună pentru fundare datorită compresibilității moderate.

Presiunea convențională:

Presiunea convențională de bază stabilită pentru acest tip de teren este de 200 kPa, conform normativelor aplicabile. Această valoare este adecvată pentru fundații cu o lățime standard și o adâncime de fundare de 1,5 metri, potrivită pentru construcțiile de tipul pieței agroalimentare.

Nivelul maxim al apelor freatice:

Conform investigațiilor din teren, nivelul apelor freatice este situat la o adâncime mai mare de 3,0 metri, ceea ce indică un risc scăzut de influență asupra fundației. La adâncimea recomandată de fundare de 0,8-1,0 metri, apa subterană nu reprezintă un factor de risc pentru stabilitatea construcției.

Aceste informații indică faptul că terenul de fundare este adecvat pentru construcții de importanță normală, cum ar fi piața agroalimentară, fără necesitatea măsurilor suplimentare de protecție împotriva apei subterane.

(iii) date geologice generale:

Amplasamentul din comuna Vărăști, județul Giurgiu, se află în unitatea Câmpiei Române, caracterizată prin formațiuni aluviale holocene în zonele joase și depozite loessoide argiloase-nisipoase pleistocene pe terasele superioare. Zona aparține depozitelor cuaternare ale Câmpiei Dunării, împărțit astfel:

Sudul - subsol format din roci sedimentare cretacee și terțiare, acoperite de depozite loessoide și aluviale din Cuaternar.

Centrul - depozite sedimentare miocene și pliocene, cu straturi groase de loess și argile, specifice câmpiei.

Nordul - formațiuni aluviale recente și depozite loessoide cuaternare, cu grosimi variabile, influențate de cursurile de apă din regiune.

(iv) planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz

În urma realizării prospecțiunilor de teren pentru studii geotehnice anterioare efectuate în zona terenului studiat, a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,00 m fiind cota terenului actual (CT) din punctul de execuție al forajului):

De la	Pana la	Grosime strat	Descriere sol
0,00 m	0,60 m	0,60 m	Sol vegetal
0,60 m	4,50 m	3,90 m	Loess argilos, galbui, cu textură lutoasă, compresibilitate medie și plasticitate moderată

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBREN' - Șos Vasile Militaru, nr 1, nr Cad 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

- Suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției;
- Stratificația interceptată în foraj este omogenă, dedesubtul solului vegetal fiind identificate pământuri de natură coezivă până la adâncimea de -4,50 m față de CT;
- Apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de investigare de -4,50 m față de CT;
- Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va intra în contact cu fundația construcției;
- Lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a construcției, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie și o capacitate portantă adecvată pentru construcții de importanță normală, cum ar fi piața agroalimentară.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare de consolidare a terenului, datorită stabilității solului și absenței apelor freatice la adâncimea de fundare.

(v) Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare:

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – NP 074/2007”, care stabilește criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul din comuna Vărăști, județul Giurgiu, se încadrează astfel:

Factorii avuți în vedere	Încadrare	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	2
Apa subterană	Fără epuisme	1
Clasa de importanță a construcției	Normală	3
Vecinătăți cf pct A1.2.4	Risc redus	1
Zona seismică	$A_g = 0,25g$, $T_c = 0,7s$	2
Risc geotehnic	Scăzut	8

Apreciem că variația nivelului superior al acviferului freatic nu afectează fundația construcțiilor pe acest amplasament.

1. Cutremurele de pământ: Zona de intensitate seismică VII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.

2. Inundații: Amplasamentul nu este situat în zone cu risc de inundații, datorită reliefului plat și a distanței față de cursurile de apă majore.

3. Alunecări de teren: Potențialul de producere a alunecărilor de teren este foarte scăzut,

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF HG 907/2016)	13/35
---	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

datorită reliefului uniform și caracteristicilor solului loessoid stabil.

4. Probabilitate de alunecare - nu este cazul.

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic:

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat din comuna Vărăști, județul Giurgiu, este situat în bazinul hidrografic al râului Argeș, un afluent major al Dunării. Râul Argeș influențează regimul hidrologic al zonei, însă amplasamentul propus pentru piața agroalimentară se află la o distanță suficientă de cursurile de apă principale, reducând riscul de influență hidrologică directă. Apele freatice sunt cantonate în depozite cuaternare alcătuite predominant din nisipuri și loess argilos, cu intercalații de argile lutoase. În partea superioară a acestor depozite, permeabilitatea este moderată, iar nivelul hidrostatic este situat la adâncimi mai mari de 3,0 metri, ceea ce nu afectează fundația construcției.

Surse de informare:

- Studiu hidrologic al bazinului Argeș, Administrația Națională „Apele Române”, 2020.
- Documentații geotehnice și hidrologice pentru județul Giurgiu, Institutul de Cercetări pentru Pedologie și Agrochimie (ICPA), 2018.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

Construcția ce face obiectul acestui proiect „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, a fost studiată în două variante de tratare a volumetriei și structural. Proiectul vizează realizarea unei piețe agroalimentare moderne pentru comercializarea produselor locale, adresând necesitatea de interes județean și importanța economică datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni. Investiția este propusă în două scenarii constructive:

SCENARIUL NR. 1 - Construcție cu structură metalică și învelitoare cu luminatoare - FAVORABIL

Acest scenariu este considerat favorabil datorită avantajelor sale practice și eficiente. Utilizarea unei structuri metalice noi, cu acoperiș tip șarpantă, completată cu o învelitoare cu luminatoare centrate între axele stâlpilor, închidere perimetrală din panouri sandwich, sisteme de încălzire/răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări ale curții (alei, parcuri, platforme betonate), asigură un spațiu modern, bine izolat și adaptat nevoilor actuale. Soluția permite o execuție rapidă, costuri reduse și o integrare funcțională în contextul local, fiind preferabilă pentru sustenabilitate și sprijinirea producătorilor locali.

SCENARIUL NR. 2 - Construcție cu acoperiș tip cupolă geodezică - NEFAVORABIL

Acest scenariu este considerat nefavorabil din cauza complexității și costurilor ridicate. Construirea unei structuri noi cu un acoperiș tip cupolă geodezică din sticlă armată, cu ventilație naturală și panouri solare, ar necesita lucrări tehnice complexe și o perioadă lungă de execuție. Costurile de investiție și întreținere ar fi semnificativ mai mari, iar adaptarea la condițiile locale ar fi dificilă, fără a aduce beneficii proporționale comparativ cu soluția din Scenariul 1. Astfel, această variantă este mai puțin fezabilă.

Sub aspect funcțional, proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni”

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	14/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016 C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI' - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025 	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

organizează spațiul (14,90 m x 40,14 m) cu tarabe pentru comercializare, zone de promovare a produselor tradiționale și două uși de acces pe latura scurtă (4 m lățime x 3 m înălțime), asigurând un mediu organizat, sigur și conform normelor sanitare, integrat în comunitatea din Vărăști.

Proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, include și amenajări exterioare, precum:

- Alei de acces auto și parcuri – realizate cu platforme betonate pentru a facilita accesul producătorilor și consumatorilor, adaptate nevoilor pieței și susținând **importanța economică** prin îmbunătățirea infrastructurii locale, în contextul lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.
- Zone de depozitare și gestionare a deșeurilor – prevăzute cu containere și platforme betonate pentru un mediu curat și organizat, aliniat standardelor sanitare actuale și reflectând **necesitatea de interes județean**.

Aceste amenajări completează spațiul funcțional al pieței (14,90 m x 40,14 m), contribuind la un mediu eficient și sustenabil pentru comunitate.

3.3. Costurile estimative ale investiției:

SCENARIUL 1 - recomandat - Construcție cu structură metalică și învelițoare cu luminatoare

1.825.650,00 Lei (fara TVA) și 2.172.523,50 lei (inclusiv TVA)

SCENARIUL 2 - Construcție cu acoperiș tip cupolă geodezică

2.044.728,00 Lei (fara TVA) și 2.433.226,32 lei (inclusiv TVA)

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:

Construcția „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, se încadrează în Clasa III - importanță normală (conform Anexa 4 din Normativul P100/2006) și Categoria C – importanță normală (conform HG 766/1997), reflectând un proiect esențial pentru comunitate, care susține necesitatea de interes județean și importanța economică prin facilitarea comercializării produselor locale în absența altor piețe în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

-studiu topografic: Se anexează la documentație.

-studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitatea terenului: Nu este cazul.

-studiu hidrologic, hidrogeologic: Nu este cazul.

-studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice: Nu este cazul.

-studiu de trafic și studiu de circulație: Nu este cazul, amplasamentul fiind situat într-o zonă strict delimitată, iar obiectivul de investiție nu este generator de trafic.

-raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL. J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL. J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE EZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică: Nu este cazul, amplasamentul fiind liber și negrevat de eventuale sarcini arheologice.

-studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisagere: Nu este cazul.

-studiu privind valoarea resursei culturale: Nu este cazul.

-studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției: la baza realizării documentației stă Nota conceptuală și Tema de proiectare elaborate de către beneficiar și care se anexează la documentație.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

Scenariul 1 - reprezentare grafic lucrări

Nr crt	Activitate / subactivitate	Anul 1												Anul 2	
		Lu na 1	Lu na 2	Lu na 3	Lu na 4	Lu na 5	Lu na 6	Lu na 7	Lu na 8	Lu na 9	Lu na 10	Lu na 11	Lu na 12	Lu na 1	Lu na 2
1	DERULAREA PROCEDURILOR DE ACHIZIȚIE PENTRU DESEMNAAREA PROIECTANTULUI (DTAC, PROIECT TEHNIC ȘI ASISTENȚĂ DIN PARTEA PROIECTANTULUI) ȘI A EXECUTANTULUI LUCRĂRILOR														
1.1.	Pregătirea și derularea procedurii de achiziție a documentației tehnice / asistenței din partea proiectantului și a executantului lucrărilor de construcții, contractarea executantului și a proiectantului														
1.2.	Elaborarea documentației faza D.T.A.C. în vederea obținerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și elaborare PT														
2	Dirigenția de șantier și asistență din partea proiectantului														
2.1.	Contractarea dirigintei de șantier														
2.2.	Supravegherea lucrărilor de execuție de către dirigintele de șantier și proiectant														
3	EXECUȚIA LUCRĂRILOR														
3.1.	Predare amplasament														
3.2.	Execuția lucrărilor														
3.3.	Refacerea mediului ambiant														
4	Recepția lucrărilor														

Scenariul 2

Graficul de realizare a investiției pentru scenariul 2 presupune prelungirea duratei de execuție cu 2 luni.

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico - economic(e) propus(e)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință:

Investiția propusă, conform temei de proiectare, constă în realizarea proiectului „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu. Obiectivul general al proiectului este creșterea calității vieții comunității prin facilitarea accesului

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚ" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

la produse agroalimentare proaspete, promovarea producătorilor locali și stimularea economiei locale, reflectând o necesitate de interes județean și o importanță economică semnificativă datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni. Proiectul vizează construirea unei infrastructuri moderne pentru a alinia piața la standardele actuale.

Perioada de referință a proiectului este de 20 de ani, iar implementarea este estimată la 12 luni. Pentru realizarea investiției, s-au analizat două scenarii tehnico-economice, în funcție de soluțiile de construcție propuse, fiecare având avantaje și dezavantaje specifice:

Scenariul 1: Construcție cu acoperiș tip șarpantă – favorabil

Descriere: Construirea unei piețe agroalimentare noi cu structură metalică și acoperiș tip șarpantă, completată cu o învelitoare cu luminatoare centrate între axele stâlpilor, închidere perimetrală din panouri sandwich, sisteme de încălzire/răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări ale curții (alei, parcări, platforme betonate). Această soluție optimizează costurile și răspunde nevoilor funcționale ale pieței.

Avantaje:

- Costuri reduse datorită utilizării unei structuri metalice eficiente.
- Timp de execuție redus datorită soluției constructive simple.
- Întreținere simplă și adaptare la standardele moderne.
- Accesibilitate sporită pentru lucrările de întreținere și reparații.

Dezavantaje:

- Necesită atenție la integrarea sistemelor suplimentare (încălzire/răcire) pentru a asigura eficiența.

Concluzie: Scenariul 1 este soluția favorabilă, fiind adoptată pentru proiect datorită costurilor reduse, fezabilității și capacității de a susține economia locală prin construirea unei piețe moderne.

Scenariul 2: Construcție cu acoperiș tip cupolă geodezică – nefavorabil

Descriere: Construirea unei piețe agroalimentare noi cu structură metalică și acoperiș tip cupolă geodezică din sticlă armată, cu ventilație naturală și panouri solare. Această soluție implică lucrări tehnice complexe și este mai puțin adaptată contextului local.

Avantaje:

- Aspect modern și inovator datorită designului geodezic.
- Posibilitatea utilizării panourilor solare pentru eficiență energetică.

Dezavantaje:

- Costuri semnificativ mai mari de execuție și întreținere.
- Timp de execuție prelungit din cauza complexității structurii și materialelor.
- Integrare slabă în contextul local, nealinată cu nevoile funcționale ale pieței.
- Necesită măsuri suplimentare pentru gestionarea ventilației și întreținerea cupolei, complicând proiectul.

Concluzie: Scenariul 2 este considerat nefavorabil, datorită costurilor ridicate, termenului lung de execuție și inadapării la nevoile locale, fiind inferior Scenariului 1 din punct de vedere economic și practic.

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI - Sos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

schimbări climatice, ce pot afecta investiția.

Investiția „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni”, situată pe Sos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu, implică o serie de vulnerabilități care necesită o analiză detaliată pentru a minimiza riscurile asociate. Printre factorii naturali, zona este expusă riscurilor seismice, fiind clasificată în clasa de intensitate VII pe scara MSK, și riscului de acumulare a apelor pluviale datorită reliefului plat specific Câmpiei Române. Aceste aspecte necesită respectarea strictă a normativelor de construcție și utilizarea unor materiale rezistente care să asigure durabilitatea clădirilor pieței agroalimentare.

Din perspectiva riscurilor antropice, pot apărea greșeli de proiectare sau execuție, dar și utilizarea necorespunzătoare a spațiilor comerciale după finalizarea investiției. Pentru a le preveni, se impune monitorizarea atentă a proceselor de construcție, selectarea unor antreprenori experimentați și utilizarea materialelor de calitate superioară, conforme cu normele sanitare și de siguranță alimentară. În plus, securizarea spațiilor prin sisteme de supraveghere poate reduce riscul de vandalism sau deteriorare a infrastructurii.

Schimbările climatice pot influența proiectul prin creșterea frecvenței fenomenelor meteorologice extreme, cum ar fi ploile abundente sau temperaturile ridicate, care pot afecta structurile pieței și funcționarea acesteia. Acest risc poate fi gestionat prin proiectarea adaptată la condițiile climatice extreme, utilizarea materialelor rezistente la intemperii și a sistemelor de ventilație eficiente, precum și prin planificarea atentă a lucrărilor în funcție de sezon pentru a evita întârzierile cauzate de condițiile meteorologice.

Riscurile tehnologice și operaționale includ utilizarea unor tehnologii moderne, precum sistemele de refrigerare pentru produsele agroalimentare, și provocările legate de disponibilitatea forței de muncă calificate. Pentru a atenua aceste riscuri, este esențială implicarea unor specialiști în tehnologiile utilizate și instruirea echipelor de execuție pentru a asigura conformitatea cu standardele sanitare și funcționalitatea pieței.

În ceea ce privește riscurile politice, constrângerile bugetare sau schimbările de politici publice pot afecta finanțarea și implementarea proiectului. Pentru a reduce impactul acestora, este importantă asigurarea unui cadru contractual solid și implicarea activă a autorităților locale din comuna Vărăști.

Prin urmare, vulnerabilitățile proiectului pot fi gestionate eficient printr-o planificare riguroasă, monitorizare continuă și adaptarea soluțiilor tehnice la condițiile locale. Respectarea normativelor în vigoare și implementarea unor măsuri preventive, asigură sustenabilitatea investiției pe termen lung.

4.3. Situația utilităților și analiza de consum:

- necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz;

Pentru funcționarea optimă a obiectivului de investiție, situația utilităților este următoarea:

- **Alimentarea cu apă:** Se va realiza prin alimentarea cu apă de la putul de apă propriu, situat pe teren, distribuit cu ajutorul unui hidrofor.
- **Evacuarea apelor uzate:** Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate printr-un sistem de canalizare conectat la bazinul vidanjabil etans propriu.
- **Alimentarea cu energie electrică:** Obiectivul va fi racordat la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice, asigurând alimentarea continuă pentru toate echipamentele și funcționalitățile proiectului.
- **Încălzirea și apa caldă menajeră:** Se va realiza utilizând pompe de căldură aer-apă

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	09/2025 CC & CO.	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

integrate pentru asigurarea unui sistem eficient, economic și ecologic. Apa caldă menajeră va fi furnizată prin sistem de robinet cu încălzire instantanee.

- **Alimentarea cu internet și telecomunicații:** Nu este cazul

Calculul necesarului de apă:

Necesarul total de apă pentru Piața Agroalimentară la Târg Dobreni din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, este estimat la aproximativ 3 m³/zi, ținând cont de consumul specific pentru igiena chiuvetelor, curățenia tarabelor și gestionarea deșeurilor, precum și de coeficienții de variație și pierderi conform standardelor STAS 1343 și STAS 1478, adaptate nevoilor unei piețe agroalimentare moderne.

Energie electrică pentru iluminat și prize: Putere instalată necesară pentru piața agroalimentară: ~20 kW

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

Investiția „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni”, situată pe Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu, are un impact social și cultural profund, contribuind semnificativ la îmbunătățirea calității vieții comunității locale. Prin crearea unui spațiu modern dedicat comercializării produselor agroalimentare locale, proiectul sprijină dezvoltarea economică a producătorilor locali, încurajează consumul de produse proaspete și promovează incluziunea socială și egalitatea de șanse.

Piața agroalimentară este concepută să fie accesibilă tuturor categoriilor sociale, promovând astfel un mediu incluziv și prietenos. Prin facilitarea accesului micilor fermieri și producători locali la un spațiu comercial organizat, proiectul creează oportunități egale pentru participarea la economia locală, indiferent de dimensiunea afacerii sau resursele disponibile. Organizarea de târguri de produse tradiționale și evenimente tematice va transforma piața într-un spațiu de interacțiune și integrare socială, esențial pentru consolidarea relațiilor dintre producători și consumatori.

Amplasarea pieței într-o zonă vizibilă și accesibilă pe Șos. Vasile Militaru întărește impactul cultural și simbolic al proiectului, oferind un exemplu pozitiv al implicării autorităților locale în sprijinirea economiei și agriculturii sustenabile. Realizarea pieței agroalimentare demonstrează angajamentul autorităților din Vărăști față de dezvoltarea infrastructurii economice și sociale, contribuind la promovarea tradițiilor locale și la crearea unui mediu rural modern, sustenabil și bine integrat în contextul regional.

Pe termen lung, proiectul va genera un impact pozitiv major asupra comunității prin creșterea veniturilor producătorilor locali, promovarea unui stil de viață sănătos prin consumul de alimente proaspete și consolidarea identității culturale prin punerea în valoare a produselor tradiționale. De asemenea, piața va contribui la coeziunea socială și dezvoltarea economică durabilă a satului Dobreni și a comunei Vărăști.

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

Faza de realizare

Pentru construirea obiectivului „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” situată pe

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	19/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu, se va contracta o firmă specializată în construcții, printr-o procedură de achiziție publică. Astfel, proiectul nu generează locuri de muncă directe în faza de execuție, deoarece lucrările nu se vor realiza în regie proprie.

Totuși, realizarea investiției poate stimula indirect crearea de locuri de muncă pentru agenții economici implicați în furnizarea materialelor de construcții, execuția lucrărilor sau alte servicii conexe, cum ar fi transportul sau amenajarea spațiilor. Numărul locurilor de muncă indirect create va depinde de capacitatea și disponibilitatea agenților economici implicați.

Faza de operare

În faza de operare, funcționarea pieței agroalimentare va necesita următoarea structură de personal:

- 1 administrator al pieței (normă întreagă), responsabil pentru coordonarea activităților comerciale, gestionarea spațiilor și organizarea evenimentelor tematice, cum ar fi târgurile de produse locale;
- 2-3 lucrători pentru întreținere și curățenie, responsabili de menținerea igienei spațiilor comerciale, gestionarea deșeurilor și întreținerea infrastructurii (ex. tarabe);
- 1-2 paznici (în funcție de program), pentru asigurarea securității pieței și prevenirea vandalismului sau furturilor;
- 1 responsabil sanitar (normă parțială sau contract de colaborare), pentru verificarea conformității cu normele sanitare și de siguranță alimentară.

Aceste posturi sunt estimate și pot fi modificate în urma unei analize a autorităților locale sau a conducerii pieței, în funcție de nevoile operaționale și de volumul activității comerciale.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

Proiectul este conceput astfel încât să respecte și să protejeze mediul înconjurător. Construcțiile și amenajările propuse sunt integrate armonios în peisajul rural, punând accent pe un echilibru între funcționalitate, estetică și sustenabilitate. Nu au fost identificate situri protejate sau zone cu biodiversitate sensibilă în proximitatea amplasamentului, ceea ce minimizează riscul de impact negativ asupra ecosistemelor locale.

Lucrările proiectate nu vor genera surse de poluare semnificative, iar activitățile desfășurate în piața agroalimentară, după finalizarea investiției, nu vor produce poluare fonică sau vibrații. Materialele de construcție utilizate vor fi selectate pentru a reduce amprenta de carbon, iar tehnologiile adoptate, cum ar fi sistemele de iluminat eficiente energetic, contribuie la sustenabilitatea proiectului. Gestionarea deșeurilor generate de piață va respecta normele de mediu, prin implementarea unui sistem de colectare selectivă și reciclare.

Ca impact pozitiv asupra mediului, proiectul include amenajarea de spații verzi și plantarea de copaci în jurul pieței, care vor îmbunătăți calitatea aerului și estetica zonei. De asemenea, se vor realiza activități de refacere și ecologizare a terenului afectat de lucrări, pentru a reda mediului natural caracteristicile inițiale. Promovarea produselor agroalimentare locale și ecologice în cadrul pieței va încuraja practicile agricole sustenabile, contribuind la reducerea impactului asupra mediului prin diminuarea transportului pe distanțe lungi. Astfel, proiectul contribuie nu doar la creșterea calității vieții comunității, ci și la menținerea echilibrului ecologic al zonei.

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025 KATEA COMED	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

Obiectivul de investiție al Pieței Agroalimentare la Târg Dobreni din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, se integrează armonios în peisajul local prin utilizarea unei structuri metalice noi și a soluțiilor constructive moderne care minimizează impactul asupra mediului. Proiectul include amenajarea curții cu alei, parcări și platforme betonate, gestionarea apelor pluviale și integrarea unor elemente de sustenabilitate, contribuind la menținerea echilibrului ecologic al zonei.

În contextul antropic, piața îmbunătățește infrastructura locală, aliniindu-se estetic și funcțional la nevoile comunității, reflectând o necesitate de interes județean și o importanță economică semnificativă datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni. Proiectul adaugă valoare comunității din Vărăști, oferind un spațiu modern pentru comercializarea produselor locale, stimulând economia și consolidând coeziunea socială.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții.

Dimensionarea obiectivului de investiții, respectiv a Pieței Agroalimentare la Târg Dobreni din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, a fost realizată pe baza Temei de proiect și a cerințelor specifice pentru un spațiu dedicat comercializării produselor agroalimentare locale, având în vedere o structură metalică nouă de 14,90 m x 40,14 m.

Proiectul răspunde unei cereri reale și crescânde pentru un spațiu organizat de comercializare a produselor locale, în special în zonele rurale din județul Giurgiu, unde accesul la piețe agroalimentare moderne este limitat, cu excepția târgului mare de la Călugăreni, subliniind o necesitate de interes județean. Capacitatea pieței a fost dimensionată pe baza datelor demografice și economice furnizate de UAT Vărăști, estimându-se că poate deservi simultan până la 50-70 de producători și consumatori, conform cerințelor de siguranță și funcționalitate.

Piața va include tarabe pentru vânzarea produselor proaspete și tradiționale, zone de promovare și facilități moderne (învelitoare cu luminatoare, panouri sandwich, sisteme de încălzire/răcire, chiuvete cu apă caldă instant), adaptate pentru a sprijini activitatea economică a producătorilor locali, inclusiv a micilor fermieri. Cererea este susținută de tendințele locale, care indică o nevoie acută de infrastructură pentru comercializarea produselor agricole, contribuind la importanța economică prin stimularea economiei locale.

Proiectul se aliniază politicilor naționale și europene, precum Programul Național de Dezvoltare Rurală (PNDR) 2021-2027 și Strategia „De la fermă la consumator”, care încurajează dezvoltarea piețelor agroalimentare. În concluzie, dimensionarea obiectivului este justificată pe termen mediu și lung, susținând economia locală, promovarea produselor sustenabile și îmbunătățirea calității vieții în comunitatea din Vărăști.

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

Eficiența economică a Pieței Agroalimentare la Târg Dobreni din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, derivă din gestionarea eficientă a investiției de către autoritățile locale, care vor asigura controlul riguros al cheltuielilor operaționale pentru menținerea funcționării optime, reflectând o necesitate de interes județean și o importanță economică prin sprijinirea producătorilor locali în

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

lipsa altor piețe, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

Ca obiectiv de utilitate publică, scopul pieței este de a oferi un spațiu modern pentru comercializarea produselor agroalimentare, nu de a genera profit, astfel încât indicatorii clasici de performanță financiară, precum valoarea actualizată netă (VAN) sau rata internă de rentabilitate (RIR), nu sunt aplicabili. Sustenabilitatea financiară a proiectului este asigurată prin fondurile alocate de Consiliul Județean Giurgiu și UAT Vărăști (fonduri proprii), conform Hotărârii de Consiliu aprobate, care acoperă costurile eligibile ale investiției și operării.

Sustenabilitatea investiției depinde de capacitatea autorităților de a gestiona eficient resursele publice și de a aloca fonduri pentru întreținerea și funcționarea pieței. De asemenea, se estimează că proiectul va contribui la stimularea economiei locale și la îmbunătățirea calității vieții, oferind beneficii pe termen lung pentru comunitatea din Vărăști. Astfel, nu este necesară o analiză financiară detaliată, sustenabilitatea fiind garantată prin finanțarea publică și impactul economic pozitiv asupra regiunii.

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate.

Investiția propusă prin proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, urmărește dezvoltarea infrastructurii pentru comercializarea produselor agroalimentare locale, având un impact pozitiv asupra economiei și calității vieții comunității, reflectând o necesitate de interes județean și o importanță economică semnificativă datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

În acest context, analiza economică tradițională (calcularea valorii actualizate nete, ratei interne de rentabilitate sau raportului cost-beneficiu) nu este relevantă, deoarece proiectul are un caracter de utilitate publică și nu vizează profit financiar. În schimb, o analiză cost-eficacitate (ACE) este mai potrivită, permițând compararea alternativelor din perspectiva costurilor necesare pentru atingerea obiectivelor.

Analiza cost-eficacitate

ACE evaluează cele două scenarii propuse, luând în considerare costurile și eficiența lor:

Scenariul 1 – Construcție cu structură metalică și învelitoare cu luminatoare: Această variantă este favorabilă datorită utilizării eficiente a unei structuri metalice noi, timpului redus de execuție, costurilor mai scăzute și adaptării la nevoile moderne (inclusiv panouri sandwich, sisteme de încălzire/răcire și chiuvete cu apă caldă instant). Soluția maximizează beneficiile economice și funcționale pentru comunitate.

Scenariul 2 – Construcție cu acoperiș tip cupolă geodezică: Acest scenariu implică costuri mai mari de construcție și întreținere, un timp de execuție prelungit și o integrare mai dificilă datorită complexității structurii cu acoperiș tip cupolă geodezică din sticlă armată, cu ventilație naturală și panouri solare, fără a aduce avantaje proporționale față de soluția din Scenariul 1.

Comparând cele două scenarii, Scenariul 1 este preferat, deoarece minimizează costurile și maximizează eficiența investiției, oferind un spațiu modern și sustenabil aliniat standardelor actuale.

Concluzie:

Având în vedere natura proiectului, care vizează beneficii economice și sociale pentru comunitate, indicatorii financiari clasici nu sunt aplicabili. Prin analiza cost-eficacitate, Scenariul 1 se remarcă ca soluția optimă, răspunzând cel mai bine obiectivelor de susținere a

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

producătorilor locali și limitărilor bugetare, asigurând o utilizare eficientă a resurselor și un impact maxim asupra economiei locale din Vărăști.

4.8. Analiza de senzitivitate

Analiza de senzitivitate este un instrument esențial pentru evaluarea riscurilor asociate proiectului „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, permițând identificarea și cuantificarea impactului modificărilor factorilor determinanți asupra performanței investiției, care susține o necesitate de interes județean și o importanță economică prin sprijinirea producătorilor locali în lipsa altor piețe, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

Această analiză investighează scenarii posibile, pornind de la situația de bază, evaluând efectul variațiilor asupra factorilor precum costurile de investiție (influențate de prețurile materialelor și forța de muncă), durata de execuție (afectată de condițiile meteorologice și disponibilitatea resurselor) și costurile de întreținere (dependente de complexitatea sistemelor utilizate). Factorii care pot varia includ creșterea prețurilor materialelor, lipsa forței de muncă calificate, întârzieri în livrarea echipamentelor și modificări legislative privind normele de siguranță alimentară.

- Scenariul optimist: Stabilitate a prețurilor materialelor, condiții favorabile de execuție, respectarea termenelor și absența cheltuielilor neprevăzute, asigurând o implementare eficientă.
- Scenariul pesimist: Creșteri semnificative ale costurilor materialelor, întârzieri în execuție și cheltuieli suplimentare pentru construcția structurii, potențial amânând finalizarea pieței.

În scenariul favorabil, costurile totale rămân în bugetul alocat, iar durata de 12 luni este respectată. În scenariul pesimist, costurile cresc, iar termenele se prelungesc, necesitând resurse financiare suplimentare. Analiza comparativă arată că dinamica costurilor are cel mai mare impact, cu o sensibilitate crescută la prețuri și întârzieri în scenariul pesimist. Alegerea Scenariului 1 (construcție cu structură metalică și învelitoare cu luminatoare) minimizează aceste riscuri datorită costurilor reduse și timpului scurt de execuție. O monitorizare constantă a factorilor și o planificare flexibilă vor asigura succesul proiectului.

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

Analiza de risc este o etapă cheie în gestionarea proiectului „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, având rolul de a identifica, evalua și gestiona incertitudinile care pot afecta implementarea și exploatarea investiției, esențială pentru necesitatea de interes județean și importanța economică datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni. Riscul reprezintă posibilitatea ca evenimente neprevăzute să ducă la abateri de la obiectivele proiectului în ceea ce privește durata, costurile, calitatea sau funcționalitatea. Managementul riscurilor implică identificarea continuă, analiza impactului și definirea măsurilor de răspuns.

Riscurile sunt clasificate în interne și externe. Riscurile interne includ execuția defectuoasă a lucrărilor (de exemplu, montarea inadecvată a învelitorii sau a sistemelor de încălzire/răcire), întreținerea necorespunzătoare a infrastructurii, incapacitatea financiară a autorităților de a susține costurile operaționale și nerespectarea termenelor. Riscurile externe includ creșterea prețurilor materialelor, întârzieri în livrarea fondurilor de la Consiliul Județean Giurgiu sau modificări legislative privind normele sanitare.

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENII" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	82/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Pentru a reduce impactul acestor riscuri, se vor implementa măsuri de administrare pe durata execuției și exploatarei. În faza de execuție, se va stabili un sistem riguros de verificare a lucrărilor prin procese verbale de acceptare a etapelor, conform caietelor de sarcini, asigurând respectarea standardelor de calitate, termenelor (estimare de 12 luni) și reglementărilor. De asemenea, vor fi efectuate testări ale instalațiilor (apă, electricitate, încălzire) înainte de predarea finală pentru a valida funcționalitatea.

Aceste măsuri vor minimiza riscurile, garantând implementarea conform planificării și o exploatare sustenabilă a pieței pe termen lung, sprijinind economia locală.

Tip risc	Factori posibili de risc	Probabilitate aparitie	Impact	Măsuri de prevenire a riscului	Strategie acoperire risc
Financiar	Creșterea prețurilor	mare	mare	Pentru a contracara creșterea prețurilor estimarea de preț pentru realizarea investiției s-a făcut ținând cont de prețurile practicate în prezent pe piață, corectate cu o marjă, în funcție de dinamica așteptată a prețurilor	Monitorizarea permanentă a evoluției prețurilor și a activităților contractorilor
	Apariția unor cheltuieli adiționale, care nu vor putea fi rambursate	medie	mediu	Studierea alternativelor de finanțare pentru evitarea creării unui impas financiar; implicare consultantă și asistență tehnică de specialitate	Monitorizarea permanentă a activităților proiectului și a activităților contractorilor
Procedural	Lipsă oferte la achiziții	mică	mediu	Prevederea unui timp suficient în activitatea de organizare a achizițiilor	Cereri de oferte preliminare

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Legislativ	Schimbări ale actelor normative relevante pentru proiect	mare	mare	Implicare la consultanță juridică	Monitorizarea permanentă a legislației în domeniile aferente proiectului
------------	--	------	------	-----------------------------------	--

5. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Au fost determinate și analizate două scenarii posibile pentru realizarea obiectivului proiectului „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu: construcția cu structură metalică și învelitoare cu luminatoare (cu configurație tip șarpantă) și construcția cu acoperiș tip cupolă geodezică. Comparăția succintă a celor două scenarii este prezentată în tabelul de mai jos pentru a evidenția avantajele și dezavantajele fiecăruia, reflectând necesitatea de interes județean și importanța economică în contextul lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

Criteriu de comparație	Scenariul 1 – Construcție cu învelitoare cu luminatoare	Scenariul 2 – Reconstrucție completă cu structură suspendată
Tehnic	Utilizează o structură metalică nouă, cu montaj rapid al învelitorii cu luminatoare, panourilor sandwich și sistemelor moderne; adaptat nevoilor pieței.	Necesită construcție complexă cu acoperiș tip cupolă geodezică din sticlă armată, cu ventilație naturală și panouri solare, dificil de realizat din cauza complexității tehnice.
Economic	Costuri reduse datorită utilizării unei structuri metalice eficiente; susține economia locală prin dotări eficiente.	Costuri extrem de ridicate din cauza construcției și materialelor specializate, impact economic limitat.
Financiar	Buget optimizat cu fonduri de la Consiliul Județean Giurgiu și UAT Vărăști (fonduri proprii); sustenabilitate prin costuri operaționale scăzute.	Buget supraîncărcat de cheltuieli inițiale și întreținere; sustenabilitate incertă.
Sustenabilitate	Design modern și durabil (luminatoare, încălzire/răcire), aliniat standardelor actuale, cu impact pozitiv pe 20 de ani.	Mai puțin sustenabil din cauza complexității și costurilor ridicate de întreținere pe termen lung.

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL J40/735/2016 C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL J40/735/2016 C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
CONSTRUIRE PIATA AGROALIMENTARA LA TARG DOBRENI - Sos. Vasile Militaru nr. 1 nr. Cad. 30959 Com. Vărăști Satul Dobreni Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (SFI)
BENEFICIAR: COMUNA VARAȘTI, JUD. GIURGIU		

Costuri	1.825.650,00 Lei (fara TVA) si 2.172.523,50 lei (cu TVA)	2.044.728,00 Lei (fara TVA) si 2.433.226,32 (cu TVA)
Riscuri	Riscuri majore (intârzieri, costuri neprevăzute); necesită management riguros și resurse suplimentare.	Riscuri majore (intârzieri, costuri neprevăzute); necesită management riguros și resurse suplimentare.

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

În urma analizei scenariilor propuse din punct de vedere tehnic, economic, financiar și al riscurilor, scenariul optim selectat este Scenariul nr. 1, care prevede construirea unei piețe agroalimentare noi cu structură metalică și învelitoare cu lăminatoare, menținând configurația tip șarpantă, pentru proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu. Alegerea acestui scenariu se justifică prin avantajele care îl fac cel mai potrivit, susținând necesitatea de interes județean și importanța economică în contextul lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

Printre criteriile care au stat la baza alegerii se numără:

Integrarea în contextul local: Construirea unei structuri noi cu un acoperiș tip șarpantă se aliniază cu funcționalitatea pieței și nevoile comunității.

Costuri reduse: Utilizarea unei structuri metalice eficiente și dotările moderne (panouri sandwich, sisteme de încălzire/răcire) reduc semnificativ costurile față de alternativele complexe.

Timp mai scurt de execuție: Durata estimată de 12 luni este respectată, minimizând riscurile de întârziere.

Mentenanță simplificată: Exploatarea presupune costuri de întreținere reduse și intervenții tehnice facile, asigurând sustenabilitate pe termen lung.

Astfel, Scenariul nr. 1 oferă soluția optimă pentru implementare, combinând eficiența financiară, respectarea termenelor și integrarea funcțională în comunitatea din Vărăști.

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) obținerea și amenajarea terenului:

În cazul scenariului recomandat de către proiectant, obținerea și amenajarea terenului nu presupune costuri.

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului:

Detaliile privind asigurarea utilităților sunt următoarele:

Alimentarea cu apă: Se va realiza prin alimentarea cu apă de la putul de apă propriu, situat pe teren, distribuit cu ajutorul unui hidrofor.

Evacuarea apelor uzate: Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate printr-un sistem de canalizare conectat la bazinul vidanjabil etanș propriu.

Alimentarea cu energie electrică: Obiectivul va fi racordat la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice, asigurând alimentarea continuă pentru toate echipamentele și funcționalitățile proiectului.

Încălzirea: Se va realiza utilizând pompe de căldură aer-apă integrate pentru asigurarea unui sistem eficient, economic și ecologic.

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	20/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL J40/735/2016 C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL J40/735/2016 C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚA AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Sos. Vasile Militaru nr. 1, nr. Cad. 30969 Com. Vărăști Satul Dobreni Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VARAȘTI, JUD. GIURGIU		

Această configurație a utilităților asigură funcționarea optimă și sustenabilă a obiectivului.

c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși.

Descriere tehnologică și constructivă

Soluția tehnică pentru proiectul „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, se bazează pe o structură metalică nouă (14,90 m x 40,14 m) și vizează crearea unui spațiu eficient de comercializare a produselor agroalimentare locale, reflectând o necesitate de interes județean și o importanță economică datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni.

Tehnologic și constructiv: Lucrările includ montarea unei învelitori cu luminatoare centrate între axele stâlpilor pentru iluminare naturală, închidere perimetrală din panouri sandwich pentru izolare termică, instalarea sistemelor de încălzire și răcire (aer condiționat) și a chiuvetelor cu apă caldă instant. Structura metalică, tip șarpantă, este proiectată pentru a suporta aceste dotări, iar accesul se realizează prin două uși pe latura scurtă (4 m lățime x 3 m înălțime).

Funcțional-arhitectural: Piața este organizată cu tarabe pentru comercializare și zone de promovare a produselor tradiționale, integrată în contextul local prin utilizarea unei structuri noi și a amenajărilor exterioare (alei, parcuri, platforme betonate), oferind un spațiu accesibil și atractiv.

Economic: Construirea unei structuri noi optimizează costurile inițiale prin utilizarea unor soluții eficiente, iar dotările moderne asigură operarea pe termen lung (20 de ani). Finanțarea este asigurată de Consiliul Județean Giurgiu, cu un buget care susține lucrările eficiente și sustenabile, aliniate standardelor actuale și de UAT Vărăști (fonduri proprii).

Această soluție asigură un nivel calitativ ridicat, cu performanțe tehnico-economice optime, susținând economia locală și calitatea vieții comunității.

d) probe tehnologice și teste

Nu este cazul.

5.4. 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;

Valoare totală a investiției (lei cu TVA) = 2.172.523,50 lei din care

Construcții Montaj (C+M) (lei cu TVA) = 1.993.741,47 lei

Valoare totală a investiției (lei fără TVA) = 1.825.650,00 lei

Construcții Montaj (C+M) (lei fără TVA): 1.675.413,00 lei

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	27/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI' - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025 TEFA COL	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

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;

Numărul beneficiarilor direcți ai proiectului „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” din Comuna Vărăști, Județul Giurgiu, este estimat la 50-70 de persoane, incluzând producători locali și consumatori din comună și zonele învecinate, reflectând o necesitate de interes județean și o importanță economică datorită lipsei piețelor în comunele înconjurătoare, cu excepția târgului mare de la Călugăreni. Piața va deservi activități de comercializare a produselor agroalimentare proaspete și tradiționale, promovând economia locală și accesul la alimente de calitate.

Capacitatea fizică a obiectivului este reprezentată de structura nouă de 14,90 m x 40,14 m, echipată cu tarabe, zone de promovare, două uși de acces pe latura scurtă (4 m lățime x 3 m înălțime), sisteme de încălzire/răcire, chiuvete cu apă caldă instant și amenajări exterioare (alei, parcări, platforme betonate). Activitatea pieței nu este generatoare de profit, ci vizează beneficii economice și sociale pentru comunitate.

Pe termen scurt, investiția va îmbunătăți oferta de produse locale, stimulând economia și atractivitatea zonei. Pe termen lung, proiectul contribuie la dezvoltarea sustenabilă a comunității, sprijinind producătorii locali și promovând un stil de viață sănătos.

Indicatorii de performanță ai proiectului includ:

- Capacitatea de a găzdui până la 120-150 de beneficiari concomitent.
- Funcționarea conform standardelor sanitare și de siguranță alimentară în vigoare (STAS 1343, HG 766/1997).
- Crearea unui mediu modern, accesibil și atractiv, care să încurajeze participarea producătorilor și colaborarea cu comunitatea.

c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Nu este cazul.

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

Durata de implementare al proiectului este de 14 luni din care 12 luni execuție.

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

Modul de îndeplinire a cerințelor de calitate:

Cerinta «A» REZISTENTA SI STABILITATE .

Se vor folosi materiale de bună calitate, bine montate în operă, care contribuie la o comportare satisfăcătoare în timp a construcției și care să nu sufere degradări importante la nici un element al construcției. Se vor utiliza numai elemente de lemn tratate în prealabil.

CERINȚA DE CALITATE „B” – SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE

Pentru criteriul de SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE se vor respecta reglementările tehnice în vigoare referitoare la eliminarea cauzelor care pot conduce la accidentarea utilizatorilor prin lovire, cădere, punere accidental sub tensiune, ardere, opărire în timpul efectuării unor activități

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

normale sau a unor lucrări de întreținere sau curățenie.

• **circulația exterioară**

Stratul de uzură folosit pentru exterior nu va fi alunecos în condiții de umiditate și va avea o pantă de max. 2% în profil transversal. Pe suprafața căii de circulație nu vor exista denivelări mai mari de 2.5cm care să provoace împiedicarea sau rănirea utilizatorului. Rosturile între dalele pavajului sau orificiile grătarelor pentru apele pluviale nu vor fi mai mari de 1,5 cm.

• **circulația interioară orizontală**

Finisajul pardoselilor interioare ales nu vor provoca alunecarea. În spațiile umede se vor folosi pardoseli antiderapante. Pe suprafețele căilor de circulație nu vor exista denivelări care să provoace împiedicarea sau rănirea utilizatorilor.

Suprafețele pereților nu prezintă proeminențe, muchii ascuțite sau alte surse de lovire, rănire etc. Suprafețele integral vitrate și ușile batante vor fi semnalizate cu marcaje de atenționare. Pentru ușile interioare nu există posibilitatea lovirii persoanelor care își desfășoară activitatea și nu există riscul ca două uși să se lovească între ele (la deschiderea simultană).

Traseul fluxurilor de circulație va fi clar, liber și comod. Toate ușile de evacuare se vor deschide în sensul evacuării.

• **circulația verticală**

Treptele scărilor vor avea aceeași dimensiune (lățime/înălțime), măsurat pe linia pasului. Soluția constructivă nu provoacă împiedicarea prin agățare cu vârful piciorului, iar finisajul marginilor treptei este clar vizibilă și nu se confunda cu desenul de pe suprafața orizontală. Balustradele utilizate nu vor genera accidentarea utilizatorilor clădirii (nu vor oferi posibilitatea de cățărare sau escaladare).

B.3. Siguranța cu privire la riscurile provenite din instalații

Toate elementele conducătoare de curent, care fac parte din circuitele curenților de lucru vor fi făcute inaccesibile atingerii întâmplătoare: izolarea părților active, prevederea unei bariere 99 sau carcase, instalarea unor obstacole sau instalarea părților active în afara zonei de accesibilitate. Se vor lua măsuri pentru limitarea presiunii și temperaturii prin prevederea unor armături de siguranță, precum și dispozitive pentru reglaj presiune, respectiv instalații de semnalizare acustică și optică.

Pentru a preveni intoxicarea aerului interior cu substanțe nocive se va asigura debitul minim, zilnic, de aer proaspăt.

Conductele de transport ale apei nu vor permite dezvoltarea agenților biologici și nu vor permite stagnarea apei potabile. Clădirea se va proteja împotriva descărcărilor atmosferice (trăsnetul)

B.4. Siguranța în timpul lucrărilor de întreținere

Pe durata exploatării construcției utilizatorii vor fi protejați în decursul activităților de curățire și reparare. Suprafețele vitrate proiectate vor putea fi curățate atât din interior, cât și din exterior fără niciun pericol de accidentare. Pe marginea acoperișului s-au prevăzut opritoare de zăpadă.

B.5. Siguranța la intruziuni și efracții

Clădirea va fi prevăzută cu sisteme adecvate de protecție a utilizatorilor, împotriva eventualelor acte de violență, hoție, vandalism, comise de intruziunea umană, precum și împotriva pătrunderii nedorite a insectelor sau animalelor dăunătoare.

CERINȚA DE CALITATE „C” – SECURITATEA LA INCENDIU

Proiectul va respecta prevederile normativului P118 / 99, Normativ de siguranță la foc a

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	29/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016 C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

construcției, astfel utilizatorii clădirii, în caz de incendiu, vor putea evacua clădirea într-un timp foarte scurt.

Cerința «D» – IGIENĂ, SĂNĂTATEA OAMENILOR, PROTECȚIA ȘI REFACEREA MEDIULUI

Igiena aerului se va face prin asigurarea unei ambianțe atmosferice corespunzătoare, astfel încât să nu existe degajări de substanțe nocive, de gaze toxice sau emanații periculoase de radiații, care ar putea periclita sănătatea ocupanților. Camerele de zi sunt prevăzute cu posibilitatea ventilației naturale.

Igiena apei. Spațiile clădirii se va face într-un debit suficient, în condițiile satisfacerii criteriilor de puritate corespunzătoare apei potabile. Pentru clădirea propusă nu se va utiliza apa nepotabilă.

Igiena higrotermică a mediului interior se va asigura corespunzător atât în regim de iarnă, cât și în regim de vară. Mediul higrotermic va fi corelat cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

Însorirea. Construcția propusă este orientată astfel încât toate camerele de locuit să primească radiația solară directă, un anumit de ore pe zi, pe toată durata anului. Iluminatul natural și artificial va avea o cantitate și calitate corespunzătoare, astfel încât utilizatorii să-și desfășoare activitățile casnice în mod corespunzător, atât în timpul zilei, cât și în timpul nopții, în condiții de igienă și sănătate.

Igiena acustică a mediului interior. Construcția este astfel proiectată încât zgomotul perturbator perceput de utilizatori să fie menținut la un nivel ce nu le poate afecta sănătatea.

Calitatea finisajelor presupune utilizarea placărilor și vopselilor care să nu pericliteze sănătatea utilizatorilor (se vor utiliza materiale ce asigură igiena suprafețelor elementelor de construcție).

Igiena evacuării apelor uzate și a dejecțiilor se asigură printr-un sistem corespunzător de eliminare a apelor folosite menajere sau meteorice, precum și a dejecțiilor.

Igiena evacuării deșeurilor și gunoaielor. Deșeurile vor fi depozitate în pubele cu capac. Se vor prevedea măsuri de colectare selectivă a deșeurilor în vederea reciclării componentelor pe categoriile selectate. Stocarea și evacuarea deșeurilor se va face conform contractului cu firma de salubritate.

Protecția mediului exterior. Construcția, pe toată durata de viață (execuție, exploatare, postutilizare), nu va genera în atmosferă substanțe dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările specifice și nu va produce vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale. Evacuarea apelor uzate sau descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice nu se va face în ape de suprafață sau subterane.

CERINȚA DE CALITATE „E” – PROTECȚIA TERMICĂ, HIDROFUGĂ ȘI ECONOMIA DE ENERGIE

Pentru clădirea propusă s-a prevăzut o configurație volumetrică optimă astfel încât să existe cât mai puține punți termice și un procent de vitrare rațional, iar poziționarea clădirii s-a realizat în conformitate cu punctele cardinale. Sunt asigurate caracteristicile de izolare termică prescrise în normativ C107/1 și o alcătuire higrotermică conf. C107/3-5.

Se va asigura confortul higrotermic solicitat prin normele în vigoare, respectiv termoizolarea pereților exterior, al planșeului de pe sol și al planșeului de peste parter, conform normelor ISU.

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	30/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Se va hidroizola planșeul de pe sol. Se vor monta tâmplării performante din punct de vedere energetic, din metal cu geam termoizolant.

CERINȚA DE CALITATE „F” – PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI

În vederea asigurării condițiilor necesare desfășurării pentru protecția la zgomotul exterior (STAS 6156) se stabilesc limite admisibile la nivelul de zgomot.

Izolația fonică se va asigura prin stratificația pereților exteriori și grosimea lor, dar și prin materialele utilizate pentru goluri.

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

Nu se prognozează creșterea nivelului de zgomot și vibrații în zonă.

CERINȚA DE CALITATE “G” – UTILIZARE SUSTENABILĂ A RESURSELOR NATURALE

Realizarea de iluminat bazat pe tehnologie LED, ce protejează mediul - nu produc poluare luminoasă – lumina este direcționată, nu se dispersează în altă direcție.

Avantajele iluminatului pe baza de LED:

- Consum redus de energie electrică, între 50-80%
- Durată mare de viață, peste 50.000 ore (14 ani cu o funcționare de 10 ore/zi)
- Economie la lucrările de întreținere (nu este necesară înlocuirea becurilor timp îndelungat, având o fiabilitate ridicată)
- Compatibil cu sistemele actuale de iluminat
- Numărul mare de aprinderi nu reduce durata de funcționare
- Direcționare ușoară a fascicolului luminos
- Gamă largă de culori
- Aprindere imediată a luminii
- Nu emit radiații ultraviolete sau infraroșii, lumina lor nu încălzește
- Iluminat de calitate: distribuție uniformă a luminii pe suprafața iluminată de forma unui dreptunghi realizat cu sistem optic focusat, lumină albă naturală, culori vii și bine definite
- Sunt rezistente și nu dăunează sănătății – nu conțin piese mecanice în mișcare sau gaze toxice
- Protejează mediul - nu produc poluare luminoasă – lumina este direcționată, nu se dispersează în altă direcție
- Nu este influențată de variațiile de tensiune, funcționează normal la tensiuni cuprinse între 85-265V AC
- Culoarea și intensitatea luminii nu se modifică semnificativ în timp, cum se întâmplă la becurile tradiționale care absorb praf și lumina lor se deteriorează spre gălbui cu intensitate redusă

MĂSURILE DE PROTECȚIE CIVILĂ (dacă nu fac obiectul unui memoriu tehnic specializat) - modul de respectare a Legii nr.481/2004 cu modificările ulterioare privind protecția civilă și a Ordinului MAI 602/2003 privind întocmirea documentațiilor pentru obținerea avizului de protecție civilă.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	31/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C.U.I. 35462665	CONTRACT	FAZA
CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI - Șos. Vasile Militaru nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

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;

Conform prevederilor bugetului aprobat.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire:

Se anexează la Documentație - Certificat de Urbanism nr. 21 din 12.03.2025, emis de Primaria Com. Vărăști, Jud. Giurgiu.

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

Se anexează la Documentație

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:

Se anexează la Documentație

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților:

Conform Certificat de Urbanism.

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

Se anexează la documentație.

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

Nu este cazul.

7. Implementarea investiției

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției:

Implementarea investiției se află în sarcina Com. Vărăști, Jud. Giurgiu.

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 de realizare a investiției este de 14 luni, din care execuție 12 luni. Etapele principale de parcurs sunt prezentate mai jos:

Respectând prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, pentru investiția prezentă a fost obținut Certificat de Urbanism nr. 21 din 12.03.2025, emis de Primăria Com. Vărăști, Jud. Giurgiu. Certificatul de Urbanism menționează elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al amplasamentului, cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite, precum și lista cuprinzând avizele și acordurile legale.

ACTIVITATEA 1: DERULAREA PROCEDURILOR DE ACHIZIȚIE PENTRU DESEMNAREA PROIECTANTULUI (DTAC, PROIECT TEHNIC ȘI ASISTENȚĂ DIN PARTEA PROIECTANTULUI) ȘI A EXECUTANTULUI LUCRĂRILOR

Subactiv. 1.1. Pregătirea și derularea procedurii de achiziție a documentației tehnice (inclusiv asistența din partea proiectantului) și a executantului lucrărilor de construcții,

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	32/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016 C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI - Sos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

contractarea executantului și a proiectantului

Contractarea executantului de lucrări se va realiza conform prevederilor Legii Nr. 98/2016 privind achizițiile publice. Se va iniția procedura de achiziție publică a execuției lucrărilor prin transmiterea spre publicare a unei invitații de participare în SICAP.

La elaborarea documentației de atribuire se vor lua în considerare efectele concrete preconizate a se obține în domeniul social, în cel al protecției mediului (conform manualului Comisiei Europene disponibil la adresa http://ec.europa.eu/environment/gpp/guideline_en.html și promovării dezvoltării durabile. Se va urmări ca operatorii economici (antreprenorul general și subcontractanții) să lucreze respectând principiul egalității de șanse, drepturile angajaților, standardele de lucru și contractele colective de muncă, precum și să fie stimulate oportunitățile de angajare pentru persoanele cu dizabilități sau pentru angajarea pe termen lung.

Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția operatorilor economici prin intermediul SICAP, în vederea elaborării ofertelor și participării la procedură. În această perioadă, operatorii economici pot solicita clarificări la documentația de atribuire, cărora li se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, cât mai repede posibil. Răspunsurile, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toți operatorii economici care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective, precum și a celorlalți participanți la procedura de atribuire.

După finalizarea procedurii de atribuire și încheierea contractului de lucrări, se va întocmi dosarul achiziției publice, care cuprinde documentele întocmite/primate de autoritatea contractantă în cadrul procedurii de atribuire, precum și ofertele însoțite de documentele de calificare.

Termen: Lunile 1 – 4. Această activitate va fi lansată în prima lună de implementare, iar semnarea contractului va avea loc în luna a patra de implementare.

Subactiv. 1.2. Elaborarea documentației faza D.T.A.C. în vederea obținerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și elaborare proiect tehnic

Proiectul tehnic și detaliile de execuție vor fi realizate în conformitate cu legislația în vigoare. Proiectul tehnic va conține: părți scrise și părți desenate, memoriu general care prezintă sintetic toate aspectele care caracterizează investiția, memorii tehnice pentru specialități, caiete de sarcini pentru fiecare specialitate, liste cu cantități de lucrări pentru fiecare specialitate, centralizator de costuri pe obiect de investiție, centralizator de costuri pentru întreaga lucrare, graficul general de realizare a lucrării. De asemenea, documentația respectă criteriile specifice privind aspectele calitative ale proiectului tehnic, inclusiv normele sanitare și de mediu aplicabile unei piețe agroalimentare. Proiectul va fi verificat conform reglementărilor în vigoare.

Termen: 6 luni – inclusiv termenul legal pentru obținerea avizelor și depunerea pentru autorizația de construcție (30 zile).

ACTIVITATEA 2. DIRIGENȚIA DE ȘANTIER

Subactiv 2.1 Contractarea dirigintelui de șantier

Contractarea dirigintelui de șantier se va realiza conform prevederilor Legii Nr. 98/2016 privind achizițiile publice. Atribuțiile dirigintelui de șantier vor fi menționate în contract și vor cuprinde cerințele menționate în Ordinul ISC nr. 595 din 6 august 2007 (actualizat) privind aprobarea Procedurii de autorizare a diriginților de șantier.

Termen: Lunile 5 – 6.

Subactiv. 2.2 Supravegherea lucrărilor de execuție

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	33/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I. 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I. 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI' - Șos. Vasile Militaru, nr. 1, nr. Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR: COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Supravegherea și asistarea lucrărilor de execuție se va realiza de către câștigătorii desemnați în urma procedurilor de achiziție publică și se va desfășura pe perioada activității de execuție a lucrărilor, respectând normele sanitare și de mediu aplicabile unei piețe agroalimentare.

Termen: Lunile 3 – 14.

ACTIVITATEA 3. EXECUȚIA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

Pe baza datelor procurate din studii geotehnice anterioare efectuate în zona terenului studiat, cota terenului de fundare, date care certifică faptul că terenul corespunde cerințelor geotehnice pentru o piață agroalimentară.

Subactiv. 3.1 Predarea amplasamentului

Activitatea propriu-zisă de execuție va începe după preluarea amplasamentului de către executant. Predarea și preluarea amplasamentului se va face prin proces-verbal, de punere la dispoziție a amplasamentului respectiv, de preluare a amplasamentului de către operatorul economic desemnat câștigător în urma parcurgerii procedurii de achiziție publică.

Documentația tehnică pentru realizarea unei lucrări prevede obligatoriu și realizarea (în apropierea obiectivului) a unei organizări de șantier care trebuie să cuprindă: căile de acces; unelte, scule, dispozitive, utilaje și mijloace necesare; sursele de energie; vestiare, apă potabilă, grup sanitar; grafice de execuție a lucrărilor; organizarea spațiilor necesare depozitării temporare a materialelor, măsurile specifice pentru conservare pe timpul depozitării și evitarea degradărilor; măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, precum și de prevenire și stingere a incendiilor, decurgând din natura operațiilor și tehnologiilor de construcție cuprinse în documentația de execuție a obiectivului; măsuri de protecția vecinătăților (transmitere de vibrații și șocuri puternice, degajări mari de praf, asigurarea acceselor necesare).

Materialele de construcție care necesită protecție contra intemperiilor se vor putea depozita pe timpul execuției lucrărilor de construcție în incinta magaziei provizorii, care se va amplasa la început. În acest sens, pe terenul aferent se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiecte provizorii: magazia provizorie cu rol de depozitare materiale, vestiar muncitori și depozitare scule; tablou electric; punct PSI (în imediata apropiere a sursei de apă); platou depozitare materiale.

Termen: Lunile 3 – 4.

Subactiv. 3.2 Execuția lucrărilor

După predarea și preluarea amplasamentului vor începe lucrările de construcție, așa cum au fost descrise în cadrul capitolelor anterioare, respectând normele sanitare și de mediu aplicabile unei piețe agroalimentare.

Termen: Lunile 5 – 13.

Subactiv. 3.3 Refacerea mediului ambiant

Termen: Luna 14.

ACTIVITATEA 4 RECEPȚIA LUCRĂRILOR

- numirea comisiei de recepție;
- pregătirea documentației tehnice și economice pentru recepție ;
- verificarea lucrărilor executate;
- întocmirea procesului verbal de recepție și stabilirea eventualelor completări și remedieri;

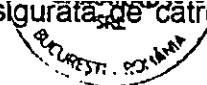
Termen: Lunile 13 – 14.

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

STUDIU DE FEZABILITATE (CONF. HG 907/2016)	34/36
--	-------

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665	CONTRACT	FAZA
'CONSTRUIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI' - Șos Vasile Militaru nr 1 nr Cad 30969, Com Vărăști, Satul Dobreni, Jud. Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

Exploatarea și întreținerea obiectului de investiții va fi asigurată de către Primăria Com. Vărăști.



7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale.

Pentru asigurarea unei implementări eficiente a proiectului și a unei funcționări optime a obiectivului de investiții după finalizare, este necesar să se adopte măsuri care să consolideze capacitatea managerială și instituțională a beneficiarului. Recomandările principale sunt următoarele:

Structura managerială dedicată proiectului: Se recomandă înființarea unei echipe de management a proiectului formată din persoane cu experiență în implementarea și monitorizarea proiectelor de investiții publice. Aceasta ar trebui să includă un manager de proiect, un specialist tehnic, un specialist în achiziții publice și un responsabil financiar.

Training pentru personal: Organizarea de cursuri de formare și perfecționare pentru personalul implicat în administrarea și operarea pieței agroalimentare. Acest lucru este necesar pentru asigurarea unei gestionări eficiente a spațiilor comerciale, respectarea normelor sanitare și de siguranță alimentară, precum și pentru a răspunde nevoilor producătorilor și consumatorilor.

Protocoluri clare de operare: Se recomandă elaborarea de proceduri și protocoale clare pentru gestionarea activităților în cadrul pieței, inclusiv aspecte legate de alocarea spațiilor comerciale, întreținerea infrastructurii, gestionarea deșeurilor și organizarea evenimentelor tematice, cum ar fi târgurile de produse locale.

Colaborare interinstituțională: Este esențială stabilirea unor parteneriate cu alte instituții publice, organizații neguvernamentale și sectorul privat pentru susținerea activităților pieței. Aceste colaborări pot include programe de promovare a produselor locale, susținere financiară sau organizarea de evenimente comunitare.

Planificare financiară sustenabilă: Elaborarea unui plan de bugetare pe termen lung pentru întreținerea și operarea pieței, luând în considerare costurile de mentenanță, utilități și salarii pentru personal. Este important să se exploreze și surse alternative de finanțare, cum ar fi accesarea de fonduri europene sau parteneriate cu producători locali.

Monitorizare și evaluare continuă: Se recomandă implementarea unui sistem de monitorizare și evaluare a performanței pieței, cu raportare periodică privind volumul activității comerciale, gradul de utilizare a spațiilor și impactul asupra economiei locale.

Prin aplicarea acestor măsuri, capacitatea managerială și instituțională necesară pentru implementarea și funcționarea obiectivului de investiții va fi asigurată, contribuind la succesul și sustenabilitatea proiectului.

8. Concluzii și recomandări

Considerăm investiția „Construire Piață Agroalimentară la Târg Dobreni” necesară și oportună, în contextul rezultat din strategiile locale și regionale, precum și din percepția directă a nevoii de sprijin pentru producătorii locali și accesul comunității la produse agroalimentare proaspete. Recomandăm identificarea unor surse de finanțare pentru perfecționarea personalului, creșterea numărului personalului de specialitate, precum și pentru diversificarea și creșterea calității serviciilor oferite beneficiarilor.

Atât beneficiarul, cât și constructorul sunt obligați să respecte documentația autorizată, în caz contrar proiectantul nu răspunde de abateri sau modificări fără acordul său scris. Pentru

PROIECTANT GENERAL: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I 35462665 PROIECTANT SPECIALITATE: CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016, C U I, 35462665	CONTRACT	FAZA
"CONSTRUIRE PIAȚA AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI" - Șos Vasile Militaru, nr 1, nr Cad. 30969, Com. Vărăști, Satul Dobreni, Jud Giurgiu	08/2025	STUDIU DE FEZABILITATE (S F)
BENEFICIAR COMUNA VĂRĂȘTI, JUD. GIURGIU		

eventualele modificări ce pot apărea pe parcursul realizării execuției, beneficiarul și executantul vor convoca proiectantul de șantier.

Constructorul este obligat să se îngrijească de întocmirea și redactarea tuturor actelor privind stabilitatea construcției. În timpul execuției, constructorul și beneficiarul au obligația respectării normelor de protecție a muncii, de protecție împotriva incendiilor și de protecție sanitară a personalului de execuție, conform normelor sanitare aplicabile unei piețe agroalimentare.

Executantul va respecta prevederile Legii 10/1995, normele și normativele în vigoare referitoare la protecția muncii și PSI. Se recomandă încredințarea execuției lucrărilor unui constructor autorizat. Toate materialele puse în operă vor avea certificate de calitate.

PIESE DESENATE

În funcție de categoria și clasa de importanță a obiectivului de investiții, piesele desenate se vor prezenta la scări relevante în raport cu caracteristicile acestuia, cuprinzând: Parte de Arhitectură, Parte de instalații (încălzire, sanitare - apă rece și caldă + canalizare ape uzate menajere, electrice).

BREVIAR DE CONȚINUT:

CERTIFICAT DE URBANISM

STUDIU DE FEZABILITATE - PIESE SCRISE (se anexează borderoul de conținut)

STUDIU DE FEZABILITATE - PIESE DESENATE (se anexează borderoul de conținut)

Data:

IUNIE 2025

Proiectant general

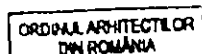
CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016

Proiectant specialitate

CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL, J40/735/2016

Coordonator proiect general: Arh. Andrei BANU (numele, funcția și semnătura persoanei autorizate)

L.S.



CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Comisia buget, finanțe, economie, fonduri europene și mediu de afaceri

AVIZUL

nr. 78 din 19 iunie 2025

Având în vedere proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr.11545 din 17 iunie 2025 al președintelui, raportul de specialitate nr.11548 din 17 iunie 2025 al Direcției achiziții publice și investiții și celelalte documente prezentate, în temeiul prevederilor art.182 alin.(4) raportat la art.125 alin.(1) lit.b) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.16 alin.(1) lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare al consiliului județean,

COMISIA BUGET, FINANȚE, ECONOMIE, FONDURI EUROPENE ȘI MEDIU DE AFACERI

emite următorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil **Proiectul de hotărâre nr.164 din 17 iunie 2025** privind aprobarea asocierii Județului Giurgiu cu comuna Vărăști, în scopul realizării obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI”, fără amendamente.

Art.2. Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz - nu este cazul.

Art.3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,

George Dobre

SECRETAR,

Valentina Ioana Ghețu

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Comisia pentru investiții, patrimoniu, urbanism și infrastructură

AVIZUL

nr. 53 din 19 iunie 2025

Având în vedere proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr.11545 din 17 iunie 2025 al președintelui, raportul de specialitate nr.11548 din 17 iunie 2025 al Direcției achiziții publice și investiții și celelalte documente prezentate, în temeiul prevederilor art.182 alin.(4) raportat la art.125 alin.(1) lit.b) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.16 alin.(1) lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare al consiliului județean,

COMISIA PENTRU INVESTIȚII, PATRIMONIU, URBANISM ȘI INFRASTRUCTURĂ

emite următorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil **Proiectul de hotărâre nr.164 din 17 iunie 2025** privind aprobarea asocierii Județului Giurgiu cu comuna Vărăști, în scopul realizării obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENȚI”, fără amendamente.

Art.2. Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz - nu este cazul.

Art.3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,

Lucian COROZEL

SECRETAR,

Marius SÂRBU

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Comisia juridică, ordine publică și situații de urgență

AVIZUL

nr. 124 din 19 iunie 2025

Având în vedere proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr.11545 din 17 iunie 2025 al președintelui, raportul de specialitate nr.11548 din 17 iunie 2025 al Direcției achiziții publice și investiții și celelalte documente prezentate, în temeiul prevederilor art.182 alin.(4) raportat la art.125 alin.(1) lit.b) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.15 alin.(1) lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare al consiliului județean,

COMISIA JURIDICĂ, ORDINE PUBLICĂ ȘI SITUAȚII DE URGENȚĂ

emite următorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil Proiectul de hotărâre nr.164 din 17 iunie 2025 privind aprobarea asocierii Județului Giurgiu cu comuna Vărăști, în scopul realizării obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ LA TÂRG DOBRENI”, fără amendamente.

Art.2. Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz - nu este cazul.

Art.3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,

Elisabeta MIHALCEA

SECRETAR,

Adrian-Ionuț CHIRAN