

Detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora în conformitate cu documentația tehnico-economică faza SF pentru obiectivul de investiții Dezvoltare parc specializare inteligentă Târgu Lăpuș, județul Maramureș

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

„DEZVOLTARE PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ TÂRGU LĂPUȘ, JUDEȚUL MARAMUREȘ” - Oraș Târgu Lăpuș, "Pășune Dobricel I", nr cad 58318

ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/ INVESTITOR

CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE

S.C. AGORAPOLIS S.R.L.

PROIECT NR.: 78/17.05.2023

OBIECTUL LUCRĂRII

Prin prezenta investiției se urmărește stimularea creării noilor afaceri în industrie prin crearea condițiilor favorabile pentru investitorii locali și străini. Prin proiect se vor realiza următoarele lucrări:

- Realizarea drumului de acces între DJ 171E și incinta parcului - suprafață carosabilă, rigole/șanțuri pentru apele meteorice;
- Realizare drum auto de incintă, inclusiv trotuare pietonale;
- Parcelare teren în vederea realizării drumurilor, a loturilor edificabile pentru hale și activitățile de cercetare, și echipamentele tehnice;
- Realizare instalații de apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, rețea curent electric, iluminat stradal, gaze naturale;
- Amenajări exterioare;

OBIECTIVE SPECIFICE

Realizarea obiectivului de investiții contribuie la soluționarea următoarelor probleme identificate:

- Accesul limitat la terenuri de mari dimensiuni ce pot adăposti infrastructura caracteristică unui parc de specializare inteligentă și a activităților care necesită loturi de mari dimensiuni;
- Crearea unui cadru tip cluster în care transferul de informații, procese și tehnologii se poate realiza mai rapid, mai eficient și mai sigur decât în cazul unor activități localizate dispersat, oferind șansa unei creșteri economice mai bine susținută și mai rapidă;
- Facilitarea localizării unor noi activități economice prin punerea la dispoziție a unui amplasament care dispune de infrastructură specifică activităților industriale: drum de acces, rețele de utilități, suprafețe de teren generoase;
- Creșterea vizibilității în rândul investitorilor atât a UAT Târgu Lăpuș, cât și a IMM-urilor oferind oportunități pentru creșterea, diversificarea și specializarea forței de muncă;
- Reducerea șomajului pe plan local prin crearea oferta de locuri de muncă pe care rezidenții parcului de specializare inteligentă o vor aduce;

Ulterior dezvoltării parcului de specializare inteligentă Târgu Lăpuș se vor putea realiza următoarele:

- Creșterea oportunităților de dezvoltare a afacerilor locale prin oferta de spații de dimensiuni medii pentru spații productive și afaceri;
- Creșterea posibilităților de atragere pentru localizare a unor întreprinderi din afara UAT și diversificarea oferte de activități și locuri de muncă pe plan local;
- Polarizarea dezvoltării pe termen mediu și lung a spațiilor de activități similare în zona parcului de specializare inteligentă;
- Creșterea veniturilor la bugetul local în urma activităților economice din cadrul parcului de specializare inteligentă;
- Creșterea numărului de locuri de muncă și a posibilităților de angajare a locuitorilor din Târgu Lăpuș și localitățile învecinate în cadrul întreprinderilor care se vor localiza în incinta parcului;
- Creșterea vizibilității orașului Târgu Lăpuș în plan socio-economic prin oferta de spații pentru localizarea întreprinderilor;
- Creșterea valorii proprietăților din zonă;
- Contribuirea la realizarea obiectivelor naționale și regionale privind dezvoltarea sectorului IMM, de absorbție a fondurilor de finanțare externă, de reducere a șomajului, de diversificare a locurilor de muncă etc.;
- Dezvoltarea socială durabilă: contribuie la atingerea obiectivelor generale ale Uniunii Europene și ale obiectivelor naționale și regionale.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul pe care se intenționează realizarea parcului de specializare inteligentă se află în UAT Oraș Târgu Lăpuș, în extravilan, la aproximativ 1 km nord de limita intravilanului Târgu Lăpuș și aproximativ 1 km sud de satul Dumbrava, de-a lungul DE 171E care face legătura între cele două localități. Imobilul este înscris în Cartea Funciară cu nr 58318, se constituie ca domeniu privat al Județului Maramureș și are o suprafață de 100.000 mp, conform extrasului de carte funciară al imobilului cu nr cad 58318.

Amplasamentul este străbătut pe direcția NE - SV de rețelele electrice aeriene de 20 kv și 110 kv. Aceste rețele impun zone de protecție non-aedificandi de 24, respectiv 37 metri de-a lungul axului fiecărei infrastructuri. În vederea asigurării necesităților de consum ale viitoarelor construcții se vor putea realiza branșamente utilizând rețeaua de 20 kv.

În vecinătatea terenului se află o conductă de alimentare cu apă care deservește stația de transfer a deșeurilor. Aceasta are un diametru de 110 mm și se află în administrarea CJ Maramureș. În vederea alimentării cu apă a localităților Dumbrava, Stoiceni și Dobricu Lapusului Vital SA urmează să realizeze o redimensionare sau o extindere nouă a rețelei din conducta DN 225 mm PEHD din Orașul Târgu Lăpuș (zona Spitalului Orășenesc).

În zonă nu există rețea de canalizare menajeră și de gaze naturale. Cele mai apropiate rețele se află la aproximativ 1,5 km sud, de-a lungul străzii Morii, în orașul Târgu Lăpuș.

Principala disfuncționalitate o constituie accesul către teren care se realizează prin intermediul unui drum subdimensionat de piatră spartă compactată care în situația unor ploii abundente poate deveni impracticabil. De asemenea, lipsa rețelelor de canalizare menajeră și gaze naturale sunt deficiențe pentru dezvoltarea unor activități economice.

SCENARIU/ OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Cele două scenarii analizate vizează același amplasament și aceleași tipuri de dotări: terenul cu nr cadastral 58318 pentru care se urmărește asigurarea infrastructurii edilitare și drumul de incintă în vederea dezvoltării ulterioare a parcului de specializare inteligentă Târgu Lăpuș. Diferența între cele două scenarii vizează structura străzii (FN1 - axa 2) care deservește incinta parcului.

Prin prezentul proiect se urmărește asigurarea echipării edilitare a zonei cu rețelele de alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze naturale și telecomunicații, împrejmuirea terenului și realizarea accesului carosabil pentru dezvoltarea parcului de specializare inteligentă. Realizarea construcțiilor nu face obiectul prezentului proiect, acestea fiind investiții

care se vor implementa prin grija viitorilor locatari ai parcului, în funcție de necesitățile și profilul activităților fiecărei entități în parte.

A. În vederea realizării parcului de specializare inteligentă Târgu Lăpuș sunt necesare următoarele categorii de lucrări și intervenții în interiorul amplasamentului:

- Parcelarea terenului rezultând loturi destinate edificării, loturi destinate drumurilor de acces și loturi destinate infrastructurii comune a parcului - operațiune cadastrală care se desfășoară conform propunerilor PUZ
- Sistematizarea terenului în vederea asigurării suprafețelor cu planeitatea necesară în vederea edificării unor construcții de tip hală, de mari dimensiuni;
- Realizarea drumului de incintă, incluzând suprafețe carosabile și trotuare pietonale pe fiecare parte a sa și parcări pentru autoturisme și autocamioane;
- Extinderea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră - incl. SPAU, canalizare pluvială - incl separator hidrocarburi, electricitate - incl. punct conexiune, transformator, iluminat stradal, telecomunicații, gaze naturale)
- Amenajarea unui lot destinat amplasării unor echipamente tehnice și edilitare pentru deservirea întregului parc și a unei parcări comune pentru vizitatori.
- Amenajări exterioare - spații verzi, perdele verzi de protecție către stația de transfer a deșeurilor

Descrierea lucrărilor propuse în interiorul amplasamentului

• Drumul de incintă

În cadrul terenului pe care se va realiza parcul de specializare inteligentă este propusă realizarea unui drum de incintă cu o lungime de 475 metri, în forma literei "U", rezultând o "buclă" la drumul de acces exterior parcului. Drumul interior (Axa 2, denumit FN1) va deservi loturile destinate edificării spațiilor de desfășurare a activităților economice și a echipamente și instalații tehnico-edilitare ale parcului, care vor deservi întregul ansamblu.

Adiacent străzii de incintă, în proximitatea stației de transfer a deșeurilor, de fiecare parte a circulației carosabile sunt propuse două parcări auto. Ce situată la sud de FN1 este destinată autoturismelor vizitatorilor sau ale angajaților, cu o capacitate de 21 locuri, la o suprafață a platformei de 595 mp. Pe latura opusă, este propusă o parcare pentru autoturisme și autocamioane, cu o capacitate de 9 locuri pentru autoturisme și 20 locuri autocamioane. Suprafața platformei este de 3000 mp. Ambele zone de parcare vor fi înconjurată de arbuști și arbori cu rol de umbrire și izolare vizuală față de restul incintei.

• Împrejmuirea și amenajările exterioare

Împrejmuirea

Este propusă împrejmuirea terenului pe o lungime de 1770 ml reprezentând suprafața de teren rămasă liberă după realizarea drumului de acces între DJ171E și stația de transfer a deșeurilor. În zonele de acces/ieșire la sud și nord de stația de transfer a deșeurilor Târgu Lăpuș, în capetele străzii interioare FN1 se vor amplasa porți de acces mecanizate și bariere pentru controlul accesului în incinta parcului.

• Spații verzi

De-a lungul celor trei laturi comune cu incinta stației de transfer a deșeurilor se vor realiza spații verzi și perdele verzi de protecție cu scopul de a izola vizual cele două funcțiuni. În acest sens, este propusă o suprafață verde amenajată de 4690 mp în care se vor planta arbori și arbuști - zona include și suprafața de teren de sub zona de protecția LEA care va fi amenajată, însă plantarea se va face cu arbuști cu înălțimi reduse, astfel încât să fie respectate condițiile de coexistență cu infrastructura de transport energie electrică. Speciile arbori și arbuști se vor alege astfel încât coronamentul acestora, foliajul și densitatea prin amplasare a trunchiurilor să contribuie la formarea unei perdele cât mai dense de vegetație. Arbuștii și arborii se vor dispune ținând cont de ierarhia înălțimii la maturitate astfel încât să poată fi acoperite atât palierul de înălțime de la nivelul omului, dar și la o înălțime mai mare, până la cel puțin 3 metri înălțime. De-a lungul trotuarelor pietonale în spațiul dintre limita trotuarului și limitele loturilor propuse se vor realiza taluze înverzite amenajate. Suprafața taluzelor înverzite amenajate de-a lungul circulațiilor pietonale este de 3345 mp și exclude zonele de acces către loturile adiacente.

• Alimentarea cu apă

Conducta nou proiectată care va deservii Parcul de Specializare Inteligentă Târgu Lăpuș, se va conecta la căminul de vizitare (cămin de vane) existent, de la intersecție cu DJ 171E Targu-Lapus – Dumbrava – drum de acces către stația de

transfer a deșeurilor. Conducta de distribuție este dimensionată conform Np 133-2022 și P66-2006, propusă a se realiza de-a lungul traseului drumului de acces și în incinta parcului se va realiza din PEID PE100 Pn10 De110mm cu L= 966.00 ml. Din această lungime 500 ml sunt realizați în incinta parcului, iar restul de 466 ml de-a lungul drumului de acces. Viitoarea rețea de distribuție apă propusă în interiorul parcului de specializare inteligentă se va amplasa de-a lungul circulației de incintă FN1 (axa 2), pe sub circulația pietonală sau în zona verde (taluz) între circulația pietonală și limita loturilor pe care se vor realiza construcțiile.

• **Canalizarea menajeră**

Lucrările prevăzute în prezentul proiect au ca scop realizarea rețelei de canalizare pentru zona parcului de specializare inteligentă Târgu Lăpuș, pe o lungime de 300.00 ml rețea gravitațională, refulare pe o lungime de 210.00 ml situați în interiorul amplasamentului în vederea tranzitării către rețeaua de canalizare a orașului Târgu Lăpuș. întreaga lungime a conductei de refulare necesară în vederea extinderii pentru conectarea la rețeaua existentă în Târgu Lăpuș este de 2060 ml. Amplasarea rețelei se va face pe sub circulația carosabilă FN1 - axa 2 propusă în interiorul parcului de specializare inteligentă.

• **Alimentarea cu energie electrică**

Studiul sistemului de alimentare cu energie electrică ține cont de existența pe amplasament a rețelelor de medie (20 kv) și înaltă tensiune (110 kv). Studiul tratează numai lucrările de alimentare cu energie electrică a parcului pe care investitorul urmează să îl construiască în localitatea Târgu Lăpuș, nr. cad. 58318, județul Maramureș. Lucrările necesare pentru alimentarea cu energie electrică se vor realiza pe terenul Consiliului Județean Maramureș.

Având în vedere faptul că în zona respectivă nu există rețele 0,4 kv care să poată prelua noii consumatori, se impune realizarea unei noi surse de alimentare cu energie electrică prin montarea unui punct de conexiuni PC 20 kv Parc specializare inteligentă proiectat, amplasat pe terenul privat al Consiliului Județean Maramureș.

În interiorul viitorului parc de specializare inteligentă este propusă realizarea unei străzi de incintă care să deservească viitorii locatari ai parcului, în forma literei "U" în jurul stației de transfer a deșeurilor Târgu Lăpuș. Strada de incintă, denumită FN1 se va conecta la sud și la nord de incinta stației de transfer a deșeurilor la drumul de acces existent la vest de amplasament, care deservește stația de transfer a deșeurilor Târgu Lăpuș.

Infrastructura electrică propusă pentru parcul de specializare inteligentă se va realiza îngropat de-a lungul străzii de incintă FN1 propusă, urmând ca bransarea construcțiilor să se realizeze ulterior realizării acestora din traseul propus de-a lungul străzii FN1. Conectarea între Punctul de Conexiune și rețeaua 20 kv internă a parcului se va realiza tot îngropat, de-a lungul FN1.

• **Telecomunicații**

Nu există rețea de telecomunicații în zona amplasamentului. Cu toate acestea RCS RDS SA are prevăzută extinderea rețelei de telecomunicații de-a lungul DJ171E între Târgu Lăpuș și satele Dumbrava, Stoiceni și Dobricul Lăpușului.

În vederea asigurării telecomunicațiilor (fibră optică) este propusă realizarea unui traseu intern parcului de specializare inteligentă, având o lungime de 460 ml și fiind prevăzute 8 CT de bransament tip CT1 cu dimensiunile minime exterioare 105 x 75 x 83 cm pentru bransarea fiecărui lot prevăzut pentru edificarea construcțiilor și a celor două zone de acces în care se vor amplasa cabine de pază. Lungimea traseului cablului din fibră optică propus în interiorul amplasamentului este de 482 ml, pozat în șanț de săpătură. Pe o distanță de 15 ml se va realiza săpătură individuală, iar pe restul traseului, 467 ml, se va amplasa în săpătură comună cu LES 0,4 și 20 kv.

• **Gaze naturale**

Pentru asigurarea echipării cu gaze naturale este necesară și propusă extinderea rețelei existente în Orașul Târgu Lăpuș pe strada Morii. Detaliile privind extinderile rețelei de gaze naturale sunt prezentate în descrierea lucrărilor din exteriorul amplasamentului și sunt conforme Avizului Tehnic de Racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale nr. 214303614 din data de 26.05.2023 emis de DELGAZ GRID S.A.. În cadrul amplasamentului sunt prevăzute două categorii de lucrări:

A. Realizarea unei rețele de distribuție interioară incintei, dimensionată pentru furnizarea unui debit maxim instalat de 2500 mc/h, tip material PE diametru 32-110 mm, regim de presiune redusă, prevăzută cu bransamente reduse presiune pentru alimentarea cu gaze naturale a fiecărui corp de clădire proiectat, și racordarea rețelei de distribuție interioară incintei (conform descriere pct. B), la sistemul de distribuție extins, realizat (conform descrierii de la punctul A).

SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/ OPȚIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E)

Chiar dacă varianta cu un sistem rutier rigid, precum cea din beton carosabil este una pretabilă pentru zonele în care traficul greu este predominant, având în vedere condițiile amplasamentului susceptibil la tasări inegale, infiltrații, conform studiului geotehnic, o variantă ”ușor” elastică precum cea cu finisaj asfaltic se poate dovedi mai durabilă și cu costuri de întreținere mai mici pe termen lung. Prin urmare, varianta propusă pentru realizarea investiției este cea din scenariul 1.

În vederea justificării scenariului recomandat s-au luat în considerare următoarele avantaje ale scenariului 1:

- Din punct de vedere al costurilor de implementare, scenariul 1 este mai puțin costisitor;
- Utilizarea betonului rutier pentru suprafața de rulare a străzii din incinta parcului de specializare inteligentă este mai costisitoare, implică un proces mai complicat din punct de vedere tehnologic pentru punerea în aplicare, iar în cazul de situației de utilizare a parcului este mai puțin avantajos din punct de vedere al întreținerii decât stratul asfaltic.
- Alcătuirea stratelor din analiza geotehnică a terenului care impune intervenții tehnice mai speciale și mai costisitoare în vederea implementării scenariului 2.

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI

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

- **valoarea totală a lucrărilor de intervenție:**
 - inclusiv T.V.A. – total: **29.473.591,43** lei;
 - exclusiv T.V.A. – total: **24.804.081,00** lei;
- **construcții-montaj (C + M):**
 - inclusiv T.V.A.: 24.093.167,33lei;
 - exclusiv T.V.A.: 20.246.359,16 lei.

B. indicator 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

A. Indicatori și intervenții în interiorul amplasamentului:

- Suprafață amenajată parc specializare inteligentă Târgu Lăpuș = 52346 mp
- Suprafață cumulată loturi destinate concesiunii = 34444 mp
- Nr loturi destinate închirierii/concesiunii = 6
- Realizarea drumului de incintă, incluzând suprafețe carosabile și trotuare pietonale pe fiecare parte a sa și parcări pentru autoturisme și autocamioane;
- Suprafață carosabilă (drum incintă (FN1) = 4736 mp
- Suprafață circulații pietonale = 1419 mp
- Nr locuri parcare autoturisme = 29
- Nr locuri parcare autocamioane = 20
- Suprafețe verzi amenajate (incluzând perdele de protecție, taluzuri verzi, spații verzi aferente circulațiilor și parcarilor) = 8152 mp
- Asigurarea utilităților necesare desfășurării activităților în cadrul parcului de specializare inteligentă
- Rețea apă în interiorul parcului = 50 ml
- Rețea canalizare menajeră în interiorul parcului = 300 ml
- Rețea pluvială în interiorul parcului = 572 ml
- Rețea telecomunicații în interiorul parcului = 460 ml
- Rețea gaze naturale în interiorul parcului = 410 ml
- Rețea electricitate 20kv subterană în interiorul parcului = 550 ml

B. Indicatori și intervenții în afara amplasamentului pentru realizarea drumului de acces și pentru extinderea rețelelor de utilități:

- Lărgirea și modernizarea drumului de acces între intersecția drumului de acces cu DJ171E și până în dreptul stației de transfer a deșeurilor Târgu Lăpuș pe o lungime de 614 ml
- extinderea sistemului de refulare menajeră pe o lungime de 2016 ml din zona intersecție drumului de acces cu DJ171E și până pe strada Morii din Orașul Târgul Lăpuș.
- Extinderea rețelei de alimentare cu apă de-a lungul drumului de acces și până la intrarea în parcul de specializare inteligentă pe o lungime de 500 ml.
- Extinderea rețelei de telecomunicații de-a lungul drumului de acces pe o lungime de 500 ml.
- Extinderea și înlocuirea parțială a rețelei de gaze naturale din zona orașului Târgu Lăpuș și până în zona de acces a parcului, pe o distanță de aproximativ 5000 ml.

C. indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

Suprafața totală teren investiție = 108218 mp - include terenul care a determinat Studiul și suprafața adiacentă drumului de acces de la DJ171E până la amplasamentul viitorului parc.

Cost mp construit, lei cu TVA Inclus (investiție totală) = valoare deviz / suprafața totală teren investiție = 29,473,591.43 lei / 108218 mp = **272,35 lei/mp** (include: realizare infrastructură circulații (axa 1 + axa 2), realizare infrastructură edilitară, împrejmuire, realizare și amenajare spații verzi);

Cost mp construit (lei cu TVA Inclus) – C+M = valoare C+M/suprafața totală teren investiție = 24,093,167.33 lei / 108218 mp = **222,63 lei/mp** ((include: realizare infrastructură circulații (axa 1 + axa 2), realizare infrastructură edilitară, împrejmuire, realizare și amenajare spații verzi);

Număr de locuitori deserviți: 12846 locuitori (populația rezidentă la 1 Ian 2021 conf INS, baza de date Tempo online)

Număr de orașe sprijinite: 1 - UAT Oraș Târgu Lăpuș

D. durata estimată a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata estimată de execuție este 18 luni

Asumat proiectant
SC AGORAPOLIS SRL.,
reprezentată prin Mihaela PUȘNAVA,



PREȘEDINTE
Ionel Ovidiu BOGDAN

Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Aurica TODORAN