

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**COMUNA COGEALAC**  
**-CONSILIUL LOCAL-**

907070 Cogealac, Str. Gării, nr. 30, Jud. Constanța, tel. 0241/769101, fax. 0241/769030, contact@primariacogealac.ro

**HOTĂRÂRE**

**Privind aprobarea Notei conceptuale si a Temei de proiectare, aferente obiectivului de investiții  
"AMENAJARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ, STR. GARI, NR. 19, SAT COGEALAC, COMUNA  
COGEALAC, JUD. CONSTANTA"**

-Consiliul Local al comunei Cogealac, judetul Constanta intrunit in sedinta ordinara/  
extraordinara/ extraordinara de indata, azi 27.02.2024,

-Avand in vedere **Proiectul de hotarare** nr. 5 / 12.02.2024 privind aprobarea Notei conceptuale si  
a Temei de proiectare, aferente obiectivului de investiții "**Amenajare piata agroalimentara, str. Garii, nr. 19,  
sat Cogealac, Comuna Cogealac, jud. Constanta**", **Referatul de aprobare** nr. 1116/12.02.2024 al initiatorului  
dl. primar Cati Hristu, **Raportul compartimentului** urbanism si amenajarea teritoriului nr. 1117/12.02.2024  
intocmit de ing. Ionescu Gabriel -Cristian, **Avizele** comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale  
Consiliului Local nr.1, nr.2 si nr. 3 inregistrate sub nr. 11/1038/27.02, nr. 2 - / - si nr.  
3) 1587/27.02 si contrasemnat pentru legalitate de secretar general al comunei d-na jr. Delcea Lenuta;

-In baza: prevederilor art. 3 si art. 4 din HG 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru  
al documentațiilor tehnicoeconomice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;  
Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, Legii nr.50/1991  
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

- În temeiul art.129 alin.1, alin.2 lit.b) coroborat cu alin.4 lit.d) coroborat cu art. art 139 alin.1 din  
OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1-** Se aprobă **Nota conceptuală** și **Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții "Amenajare  
piata agroalimentara, str. Garii, nr. 19, sat Cogealac, Comuna Cogealac, jud. Constanta"**, conform Anexei 1 și  
Anexei 2 la prezenta hotarâre.

**Art. 2-** Primarul comunei prin compartimentele specializate va duce la indeplinire prevederile  
prezentei hotarari, iar secretarul general al comunei la cunostinta tuturor factorilor interesati.

Hotararea a fost adoptata cu 8 voturi pentru, 1 voturi impotriva din 9 consilieri prezenti la sedinta  
din totalul de 12 consilieri in functie.

**PRESEDINTE SEDINTA,**

BACU NICU GEBASIAN

Contrasemnez pentru legalitate,  
Secretar general al comunei,  
Jr. Delcea Lenuta

Nr. 17  
Data 27.02.2024  
Localitatea Cogealac



**ROMANIA  
COMUNA COGEALAC  
JUDETUL CONSTANTA  
-CONSILIUL LOCAL-**

**NOTĂ CONCEPTUALĂ**

**1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții**

**AMENAJARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ, STR. GĂRII, NR. 19, SAT COGEALAC ,  
COMUNA COGEALAC , JUD. CONSTANTA**

**COD CPV principal:**

**45200000-9 Lucrari de constructii complete sau partiale si lucrari publice (Rev.2)**

**1.2. Beneficiarul investiției**

**UAT COMUNA COGEALAC**

**Datele de contact:**

**Adresa: Comuna Cogealac, sat Cogealac, Strada Gării, nr. 30, Jud. Constanța, Cod postal:  
907070; Cod Fiscal – 4804407 Telefon/Fax – 0241.769101/0241.769030, E-mail–  
contact@primariacogealac.ro**

**2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII  
PROBUS**

**2.1. Scurtă prezentare privind:**

**a) Deficiențe ale situației actuale**

În momentul de față terenul pe care se dorește a se face investiția se află în domeniul public al  
Comunei Cogealac.

**b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții**

Proiectul propus se adresează următoarelor nevoi existente în zonă:

- Necesitatea asigurării infrastructurii necesare dezvoltării economiei locale;
- Necesitatea îmbunătățirii nivelului de trai și confort al populației din zonă

**c) Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții**

Impactul estimat în cazul nerealizării proiectului va fi semnificativ întucât nu se vor obține rezultatele  
așteptate în urma efortului de realizare a pieței agro-alimentare din comună.

**2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau  
funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării  
necesității realizării obiectivului de investiții propus.**

În momentul de față nu există în zonă obiective de investiții cu același funcțiuni sau funcțiuni similare.

**2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui mașter plan ori a unor planuri similare,  
aprobrate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus**  
Strategia de dezvoltare locală.

**2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea  
română la realizarea obiectivului de investiții**

Nu este cazul

## 2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Una dintre prioritățile comunei o constituie realizarea unei piețe agroalimentare asigurându-se astfel creșterea nivelului de trai al locuitorilor din comuna prin asigurarea unui climat economic care sa sprijine gospodariile din comuna.

### 3. ESTIMAREA SUPTABILITĂȚII INVESTIȚIEI PUBLICE

Din fonduri europene/guvernamentale atrase/fonduri bugetare

#### 3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se in considerare, după caz:

Conform Deviz General după realizarea studiului de fezabilitate

#### 3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate in funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege.

Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate in funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege:

- Studiu geotehnic	4000
- Documentatie cadastrală	3000
- Ridicare topo in coordonate STEREO 70 vizată OCPI	3000
- Expertiza tehnica	0
- Avize, acorduri, autorizații, supraveghere arheologica	0
- Studiu de Fezabilitate	270000
- Proiect tehnic	270000

#### 3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate

Bugetul local / Fonduri europene / CNI / Ministerul dezvoltării

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

Proprietatea publică / privată a UAT Comuna Cogealac

#### 5. Particularități al amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții

##### a) Descrierea succintă a amplasamentului propus;

Clădiri: Sc cca 225 mp

Sd cca 675 mp

Regim de inaltime P+2E

#### PARTER

HALA cu Sd cca. 160 mp

MAGAZIN cu Sd cca. 50 mp

GRUP SANITAR cu Sd cca. 15 mp

DEPOZITARE DESEURI Sd cca 35 mp

#### ETAJUL 1

RESTAURANT cu Sd cca. 180 mp

GRUP SANITAR cu Sd cca. 15 mp

BUCATARIE cu Sd cca. 30 mp

#### ETAJUL 2

BRASERIE cu Sd cca. 80 mp

TERASA cu Sd cca. 130 mp

GRUP SANITAR cu Sd cca. 15 mp

Drumuri și Accese, Platforme betonate, Parcări, Împrejmuire, Iluminat exterior

- b) **relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;**  
Accesul la amplasament se va realiza în partea Nord-Estică din strada Țării
- c) **Surse de poluare existente în zonă;**

Nu este cazul.

- d) **Particularități de relief;**

*Comuna Cogealac este amplasată în partea nord-centrală a județului Constanța, la intersecția paralelei de 44° 37' 57" latitudine nordică cu meridianul de 28° 27' 45" longitudine estică. Din punct de vedere geografic, teritoriul comunei este situat la întâlnirea Podișului Casimcea și Podișului Istria în zonă depresionară și de deal.*

- e) **Nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;**  
*Zona studiată dispune de alimentare cu apă, canalizare menajeră și energie electrică (inclusiv iluminat public stradal), fibră optică și cabluri de telefonie.*

- f) **Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;**

Nu este cazul.

- g) **Posibile obligații de servitute;**

*Se vor depune în format electronic planurile de situație cu limitele proiectate pentru obiectivele de investiție în vederea identificării stabilirii situației juridice a terenurilor afectate de lucrările proiectate și obținerea actelor care să confere dreptul de a obține autorizația de construire pentru executia lucrărilor.*

Nu este cazul.

- h) **Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;**

Nu este cazul.

- i) **Reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;**

Conform PUG.

- j) **Existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;**

Monumentele istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată vor fi determinate, după caz, în urma avizării Ministerului Cultelor și Culturii.

Nu este cazul.

## **6. DESCRIEREA SUCCINTĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL**

- a) **Destinație și funcțiuni:**

- Piața va asigura posibilitatea desfacerii marfurilor gospodariilor din zona
- Îmbunătățirii nivelului de trai și confort al populației din zonă

- b) **Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate**

Clădirile vor avea toate utilitățile, Construcțiile vor avea instalație pentru apă potabilă, canalizare și electrice.

- c) **Durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse**

*Durata minimă va fi de 30 de ani.*

**d) Nevoi/solicitări funcționale specifice**

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra zonelor unde se intervine se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizare rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

**7. JUSTIFICAREA NECESITĂȚII ELABORĂRII**

**- Studiului de fezabilitate**

Nu este cazul, investiția nefăcând parte din categoria obiectivelor/proiectelor majore de investiții.

**- Expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcțiilor existente**

Serviciile de proiectare, studiile, care vor face obiectul proiectului se vor derula astfel:

Elaborare documentație de avizare pentru lucrări de construire – STUDIU DE FEZABILITATE.

- Studii topografice, geotehnice;
- Alte investigații de sol și material;
- Avize, acorduri solicitate prin certificatul de urbanism.

Elaborare proiect tehnic – PT și detalii de execuție – DDE:

- Proiect tehnic: piese scrise, piese desenate;
- Caiete de sarcini pe specialități;
- Detalii de execuție;
- Documentație pentru obținerea autorizației de construire și documentație pentru autorizarea organizării de șantier.
- Documentația de urmărire curentă și specială a comportării în exploatare a canalului.

**- Unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.**

Nu este cazul.

**ÎNTOCMIT,**

Compartiment Urbanism și amenajarea teritoriului

**Ing. IONESCU GABRIEL-CRISTIAN**

**PRESEDINTE SEDINTA,**

**Contrasemnez pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,  
Jr. DELCEA LENUȚA**

ANEXA nr. 2 la HCL nr. 17 / 27.02.2024



ROMANIA  
COMUNA COGEALAC  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMAR

TEMĂ DE PROIECTARE

privind

ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE AMENAJARE PIAȚĂ  
AGROALIMENTARĂ SAT COGEALAC , COMUNA COGEALAC ,  
STR. Garii, NR. 19, JUD. CONSTANTA

**1. Informatii generale**

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții:**

„AMENAJARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ, STR. Garii, NR. 19, SAT COGEALAC ,  
COMUNA COGEALAC , JUD. CONSTANTA”

**1.2. Ordonator principal de credite/investitor:**

Primarul Comunei Cogeaalac – Cati Hristu

**1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar):**

**1.4. Beneficiarul investiției:**

U.A.T. Cogeaalac

**1.5. Elaboratorul temei de proiectare:**

Compartiment Urbanism si amenajarea teritoriului, Primăria Comunei Cogeaalac

**2. Date de identificare a obiectivului de investitii:**

**2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:**

Terenul se află în domeniul public al Comunei Cogeaalac

**2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:**

**a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):**

Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al Comunei Cogeaalac , într-o zonă centrală

. Terenul are o suprafața de 325 mp și este delimitat la:

Nord –Vest: proprietate privata

Sud-Est: proprietate privata

Sud-Est: proprietate privata

Nord-Est: strada Garii.

- b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:  
Zona de amplasare și terenurile din vecinătatea imediată sunt terenuri construite și amenajate.  
Accesul la amplasament se va realiza în partea Nord-Estică din strada Garii

- c) surse de poluare existente în zonă:  
- nu sunt.

- d) particularități de relief:

Comuna Cogealac este așezată în partea de nord a județului Constanța, la granița cu județul Tulcea, la o distanță de aproximativ 45 km de municipiul Constanța. Cogealac este o comună, formată din satele Cogealac (reședință), Gura Dobrogei, Râmnicu de Jos Râmnicu de Sus și Tariverde.

- e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților: În zonă pe strada Garii există rețea de apă, canal și curent.

- f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

În funcție de realitatea din teren coroborat coroborat cu avizele obținute;

- g) posibile obligații de servitute:

Nu e cazul

- h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:  
Nu sunt.

- i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent: PUG al Comunei Cogealac

- j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:

În zonă nu există monumente istorice sau situri arheologice

### **2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:**

- a) destinație și funcțiuni:

- se va elabora studiul de fezabilitate pentru Amenajare Piață Agroalimentară Sat Cogealac, Comuna Cogealac Str. Garii Nr.19.

-se vor realiza ridicări topografice pentru a prezenta situația existentă.:

- se va realiza studiul geotehnic cu cca. 5 foraje;

- se vor elabora documentațiile pentru avize/acorduri/autorizatii, se vor depune direct la unitățile avizatoare, se vor sustine (acolo unde e cazul) și se vor obține avizele/acordurile/autorizatiile aferente;

- b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Clădiri: Sc cca 225 mp

Sd cca 675 mp

Regim de înaltime P+2E

PARTER

HALA cu Sd cca. 160 mp

MAGAZIN cu Sd cca. 50 mp

GRUP SANITAR cu Sd cca. 15 mp

DEPOZITARE DESEURI Sd cca 35 mp

ETAJUL 1

RESTAURANT cu Sd cca. 180 mp

GRUP SANITAR cu Sd cca. 15 mp

BUCATARIE cu Sd cca. 30 mp

ETAJUL 2  
BRASERIE cu Sd cca. 80 mp  
TERASA cu Sd cca. 130 mp  
GRUP SANITAR cu Sd cca. 15 mp

Drumuri și Accese, Platforme betonate, Parcări, Împrejmuire, Iluminat exterior

- c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:

Clădirile vor avea toate utilitățile

Construcțiile vor avea instalație pentru apă potabilă, canalizare și electrice

- d) număr estimat de utilizatori:

....250 persoane / zi

- e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;

Conform Hotărâre nr.2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normate de funcționare a mijloacelor fixe

- f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

1. documentațiile se vor elabora în volume distincte, pe faze de proiectare:

- studiu de fezabilitate - 3 exemplare;
- studiul topografic - 3 exemplare;
- studiul geotehnic - 3 exemplare;

2. certificatul de urbanism se va pune la dispoziția proiectantului; 3. proiectantul va elabora documentațiile pentru avize/ acorduri/ autorizatii, se va depune direct la unitățile avizatoare, se va susține (acolo unde e cazul) și va OBTINE avizele/ acordurile/ autorizatiile aferente;

4. documentația va conține obligatoriu: toate avizele/acordurile prevăzute în certificatul de urbanism și cel puțin două variante viabile cu specificarea celei recomandate de către proiectant;

5. documentația pentru Agenția pentru Protecția Mediului se va elabora conform conținutului cadru prevăzut în anexa 5 din Ordinul 135/2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, se va specifica și justifica necesitatea sacrificării unor arbori (daca va fi cazul);

6. taxele pentru obținerea avizelor, acordurilor, altor studii necesare, care vor sta la baza elaborării documentațiilor, vor fi achitate de către beneficiar; 7. documentația tehnico-economică se va preda și pe suport magnetic.;

8. în estimarea lucrărilor proiectantul va avea în vedere inclusiv cheltuielile privind transportul și depozitarea deșeurilor nepericuloase rezultate în urma procesului de execuție, conform Hotărâre nr. 1.061 din 10 septembrie 2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României - cheltuielile se vor cuprinde în cheltuielile indirecte cu precizarea în documentație;

9. se vor preda inclusiv antenaturatorile pe categorii de lucrări și pe obiecte și se vor întocmi liste de cantități de lucrări cu încadrare în articole de deviz conform Indicator de norme de deviz 1981;

10. se vor elabora extrasele de materiale, manopera, utilaj și transport;

11. se va elabora planul de securitate și sănătate;

12. documentațiile se vor elabora cu respectarea legislației în vigoare la

data predării acesteia.

Continutul documentațiilor va respecta întocmai prevederile legale în vigoare, vor fi complete, în concordanța cu tema de proiectare și cu realitatea din teren.

Toata documentația aferentă proiectului elaborată sub orice formă este și va rămâne în proprietatea Consiliului Local al Comunei Cogealac - Primăriei Comunei Cogealac

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:

- se vor avea în vedere cele stabilite prin PUG.....și prin avizele emise;

- nu se vor sacrifica copaci, pomi, arbuști doar în mod justificat și în baza acordului Agenției pentru Protecția Mediului;

se vor utiliza cu precădere materiale eficiente economic și care nu dăunează mediului înconjurător:

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

- proiectantul va prezenta mai multe variante (concepte) privind Amenajarea Pieței Agroalimentare pentru a obține acceptul beneficiarului.

#### **2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:**

- HOTARARE nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și continutul- cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea 10 din 18 ianuarie 1995 (\*actualizată\*) privind calitatea în construcții;

- HOTARARE nr. 300 din 2 martie 2006 (\*actualizată\*) privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;

- toate actele normative în vigoare la data elaborării documentației, corelat cu soluția/soluțiile tehnice propuse.

Intocmit,

Compartiment Urbanism si amenajarea teritoriului

**Ing. IONESCU GABRIEL-CRISTIAN**

**PRESEDINTE SEDINTA,**

**Contrasemnez pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,  
Jr. DELCEA LENUȚA**