

ÎNTREPRINDEREA DE STAT "MOLDELECTRICA"

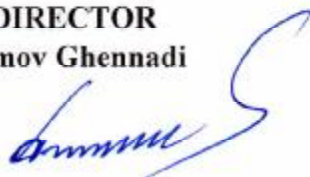
**PROIECTUL
"PIAȚA ENERGETICĂ COMPETITIVĂ"**

Cod: TF0A6821 (P160829)

STUDIUL DE FEZABILITATE

**CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PE LOTUL DE TEREN
EXISTENT DE PE STRADA CIOCANA NR. 8**

**APROBAT,
DIRECTOR
Dimov Ghennadi**



Data: 03.12.2018

| | | |
|-------------|--|---|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 2 of 14 |
|-------------|--|---|

Cuprins

| | |
|---|-----------|
| 1.0 Crearea ÎS Moldelectrica | 3 |
| 1.1 Sarcinile Operatorului de Sistem..... | 4 |
| 1.3 Funcțiile principale ale Operatorului de Sistem | 5 |
| 1.3 Autorizări și Licențe | 5 |
| 1.4 Cadrul legislativ al pieței energiei electrice. | 6 |
| 2. Componentele Proiectului | 7 |
| 3.0 Justificarea construirii unui sediu nou..... | 7 |
| 4.0 Specificații tehnice | 10 |
| 5.0 Argumentarea construirii unui sediu nou | 11 |
| 6.0 Costul de piață pentru construcții | 13 |
| 7.0 Impactul asupra mediului | 13 |
| 7.1 Calitatea aerului și schimbările climaterice | 13 |
| 7.2 Zgomot | 13 |
| 7.3 Resursele biologice și ecologice | 13 |
| 7.4 Patrimoniul cultural | 13 |
| 7.5 Peisaj și aspect vizual..... | 13 |
| 7.6 Geologie, soluri, materiale și deșeuri..... | 14 |
| 7.7 Mediul acvatic | 14 |
| 7.8 Impactul asupra sănătății sociale, personale și umane..... | 14 |
| 7.9 Transport și trafic | 14 |
| 7.10 Efectele cumulate și interacțiunea dintre efecte..... | 14 |

| | | |
|-------------|--|---|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 3 of 14 |
|-------------|--|---|

1.0 Crearea ÎS Moldelectrica

Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1000 din 02.10.2000 "Cu privire la crearea unor întreprinderi de stat în sectorul electroenergetic" a servit drept temei pentru formarea Întreprinderii de Stat "Moldelectrica" prin ordinul Ministerului Industriei și Energeticii al Republicii Moldova nr. 92 din 19 octombrie 2000.

Din 01.11.2000 pe baza filialelor existente ale Î.S. „Moldtranselectro” în componența întreprinderii au fost create patru filiale ale rețelelor de înaltă tensiune:

- filiala RETÎ Centru în or.Vatra,
- filiala RETÎ Sud în or.Comrat,
- filiala RETÎ Nord în or.Bălți și
- filiala RETÎ Nord-Vest în or.Dondușeni.

În afară de acestea, tot atunci a fost creată și a 5-a filială – Centrul de Instruire.

După reorganizarea structurii întreprinderii din anii 2008-2009, aceasta a fost divizată în cinci Direcții:

- Direcția centrală de dispecer;
- Direcția transport energie electrică;
- Direcția economico-financiară;
- Direcția resurse umane;
- Direcția administrativă.

La data de 01.04.2009 a fost lichidată filiala Centrul de Instruire, iar pe baza acesteia în cadrul Întreprinderii a fost constituită subdiviziunea de structură Centrul de Instruire.

În prezent numărul scriptic de lucrători constituie 1389 persoane și la întreținerea întreprinderii se află 183 de stații electrice cu tensiunea de 35 kV și mai mult, cu o putere totală instalată de 4749,3 mii kVA, inclusiv o SE de 400 kV Vulcănești, trei SE de 330 kV Chișinău, Bălți și Strășeni, 131 SE-110 kV, 47 SE-35 kV și o SE-10/6 kV.

Modificările în lungimea LEA 35-400 kV deservite au avut loc atât prin construcția noilor LTE la comanda Guvernului Republicii Moldova (în anul 2004) și în cadrul Pachetului Energetic al doilea, reconstrucția liniei de transport electric cât și urmare a casării și demontării unor linii separate. Ca rezultat lungimea liniilor pe traseu a crescut cu 294,5 km și a ajuns la 4702 km.

În scopul de a menține echipamentul liniilor și stațiilor electrice, dispozitivelor PRA, echipamentul de măsurare a energiei electrice, de comunicații și telemecanică într-o stare normală, personalul întreprinderii efectuează anual reparația curentă și capitală a acestora, precum și reconstrucția și modernizarea lor.

În anul 2005 a început efectuarea lucrărilor ce țin de Pachetul Energetic II. Pe parcursul acestor ani a fost desfășurată modernizarea echipamentului la SE 330 kV Chișinău, Strășeni și Bălți; au fost înlocuite două transformatoare la SE 330 kV Chișinău, se reconstruiesc SE 110 kV. Au fost construite noi LTE-110 kV (inclusiv și intersisteme), se desfășoară modernizarea LTE-330 kV. Pe lângă acestea a fost finalizată implementarea sistemului SCADA și Sistemului Automatizat de Evidență Comercială a Energiei Electrice, se efectuează lucrări ce țin de dispozitivele PRA, dispozitivele de comunicații și telemecanică, sistemele de evidență a energiei electrice, clădiri și încăperi. A fost efectuată analiza tehnico-economică și studiul impactului asupra mediului înconjurător al LTE 400 kV Bălți- Suceava, ce are ca scop conexiunea sistemelor energetice ale Republicii Moldova și României; următoarea etapă va fi proiectarea și construcția.

| | | |
|-------------|--|---|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 4 of 14 |
|-------------|--|---|

În perioada 2012-2013 au fost eliberate Condițiile Tehnice pentru conectarea centralelor electrice pe bază de SER cu puterea instalată totală declarată de 1030 MW la rețeaua electrică. În anul 2013 în Republica Moldova au fost date în exploatare trei stații electrice mici, care folosesc SER. Strategia națională, precum și Hotărârea privind aprobarea Planului național de acțiuni în domeniul energiei din surse regenerabile pentru anii 2013-2020 din 27.12.2013 prevede producerea a 10% din energia electrică, consumată din SER pînă în 2020.

De asemenea, una din principalele sarcini este asigurarea securității energetice a Republicii Moldova. În cadrul sarcinii date se studiază posibilitatea conectării sincrone la Rețeaua Europeană a Operatorilor de Transport și Sistem pentru Energia Electrică ENTSO-E. În anul 2006 a fost înaintată cererea comună a Republicii Moldova și Ucrainei de conectare sincronă la sistemul ENTSO-E printr-un bloc unic. Pe parcursul a cîtorva ani specialiștii Î.S. „Moldelectrica”, CNE „Ucrenergo”, CNTEE „Transelectrica” în comun cu Ministerul Economiei al RM și Ministerul Economiei al României au efectuat lucrările de pregătire a documentelor necesare. La momentul actual se efectuează analiza tehnico-economică privind posibilitatea realizării proiectului dat, se analizează și prelucrează pașii necesari, care trebuie să fie întreprinși de SEE al Republicii Moldova și al Ucrainei pentru posibilitatea de a intra în ENTSO-E.

1.1 Sarcinile Operatorului de Sistem

Întreprinderea de stat „Moldelectrica” este o companie specializată în centralizarea serviciilor de transport și dispecerizare operativă a sistemului energetic al Republicii Moldova.

În cadrul activității sale Operatorul Sistemului de Transport răspunde de două grupe principale de sarcini:

- transportul energiei electrice;
- punerea în aplicare a unui singur management operativ-tehnologic al sistemului energetic al Republicii Moldova.

Transportul energiei electrice se efectuează în strictă conformitate cu condițiile licențelor relevante, prevederilor legale relevante, regulilor pieței energiei electrice și standardelor tehnice ale rețelelor electrice de transport.

Pentru aceasta, Î.S. „Moldelectrica” realizează:

- deservirea în timp minim, modernizarea, reabilitarea și extinderea rețelelor de transport;
- în conformitate cu parametrii stabiliți este asigurată funcționarea fiabilă a sistemului energetic al Republicii Moldova și calitatea energiei electrice;
- monitorizarea stării tehnice reale a instalațiilor de energie electrică, inclusiv investigațiile încălcărilor care afectează fiabilitatea sistemului;
- gestionarea fluxurilor de energie electrică în rețelele electrice de transport;
- funcționarea sincronă cu sistemul energetic al Ucrainei.

În cadrul gestionării operativ-tehnologice unice a sistemului energetic al Republicii Moldova Î.S. „Moldelectrica” îndeplinește:

- coordonarea curbelor de sarcină optime de lucru ale stațiilor electrice, ale rețelelor electrice și ale consumatorilor;
- calculul regimurilor electrice;
- controlul frecvenței parametrilor de regim, asigurarea funcționării sistemului de control automat al frecvenței curentului și puterii electrice, a automaticii de sistem și de urgență;
- instruirea, menținerea, creșterea nivelului profesional al personalului.

| | | |
|-------------|--|---|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 5 of 14 |
|-------------|--|---|

1.3 Funcțiile principale ale Operatorului de Sistem

În cadrul asigurării funcționării fiabile a sistemului energetic al Republicii Moldova, Î.S. "Moldelectrica", în calitate de Operator al Sistemului de Transport administrează regimul de funcționare al sistemului electroenergetic și îndeplinește următoarele funcții:

- gestionarea regimurilor tehnologice de lucru ale instalațiilor electrice;
- respectarea parametrilor stabiliți ai fiabilității funcționării sistemului energetic al Republicii Moldova și ai calității energiei electrice;
- participarea la organizarea activității de prognozare a volumului de producere și consum a energiei electrice;
- coordonarea și realizarea conectărilor, conectărilor repetate la rețelele de transport a energiei electrice, deconectarea de la acestea sau repararea acestora în conformitate cu regulile și termenii fixați în Normele Tehnice, precum și în alte regulamente aprobate de Agenția pentru reglementare în energetică în conformitate cu legislația RM;
- emiterea pentru entitățile din electroenergetică a comenzilor și dispozițiilor operative de dispecer cu caracter obligatoriu, ce țin de îndeplinirea funcțiilor operatorului de sistem;
- elaborarea curbelor de sarcină zilnice optime de lucru a stațiilor și rețelelor electrice;
- participarea la întocmirea și emiterea condițiilor tehnice la conectarea entităților din electroenergetică la rețeaua de transport a energiei electrice;
- exploatarea interconexiunilor de tranzit a energiei electrice în paralel cu sistemele energetice ale altor țări;
- îndeplinește funcțiile de gestionare a supraîncărcărilor în rețelele de transport a energiei electrice, inclusiv a liniilor de conexiune între sisteme, în conformitate cu Regulile pieței energiei electrice, Normele tehnice pentru rețelele de transport a energiei electrice și alte regulamente care reglementează accesul la rețea;
- organizează conducerea operativ-tehnică a sistemului electroenergetic și managementul fluxurilor de energie electrică din sistemele electroenergetice ale țărilor vecine;
- asigură oferirea serviciilor de sistem, inclusiv de echilibrare a energiei electrice;
- efectuează monitorizarea stării tehnice reale și a nivelului de exploatare a obiectivelor electroenergeticii;
- efectuează alte activități, prevăzute de legislația Republicii Moldova.

1.3 Autorizări și Licențe

Întreprinderea de stat „Moldelectrica” a fost creată prin HG nr.1000 din 2 octombrie 2000 „Crearea unor întreprinderi de stat în sectorul electroenergetic” și ordinul Ministerului industriei și energiei nr. 92 din 19 octombrie 2000 prin intermediul separării activelor funcționale corespunzătoare ale Întreprinderii de Stat „Moldtranselectro”.

| | | |
|-------------|--|---|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 6 of 14 |
|-------------|--|---|



Figura 1: Licența pentru transportul de energie electrică nr. AA 064574 din 10.06.2008

Întreprinderea deține statut de persoană juridică și a fost înregistrată la Camera Înregistrării de Stat pe lângă Ministerul Justiției al Republicii Moldova la 26 octombrie 2000, cu nr.102105264, fapt confirmat prin eliberarea certificatului Seria A nr.155763.

Transportul energiei electrice și gestionarea operativ-tehnologică unică a sistemului electroenergetic este realizată de Operatorul Sistemului de Transport în baza licenței pentru transportul de energia electrică nr. AA 064574 din 10.06.2008 emise de ANRE. Sistemul de pregătire profesională a personalului tehnic se realizează în cadrul Centrului de Instruire.

Sarcina principală a sistemului dat este de a asigura desfășurarea:

- antrenamentului și pregătirii de specialitate a personalului de dispecer;
- perfecționării profesionale a personalului tehnic.

Realizarea activității instructive evoluează în baza *Planurilor tematice de pregătire a specialiștilor din sectorul electroenergetic* din 05.12.2011, elaborate și aprobate de Ministerul Educației și Ministerul Economiei.

1.4 Cadrul legislativ al pieței energiei electrice.

Din anul 1998 se află în proces de dezvoltare planificată formarea cadrului normativ-legal al pieței energiei electrice.

Printre reglementările care reglează acest sector, trebuie de subliniat:

- Legea nr. 174 din 21.09.2017 cu privire la energetică;
- Legea nr. 107 din 27.05.2016 cu privire la energia electrică;
- Regulile pieței energiei electrice (Hotărâre ANRE nr. 212 din 09.10.2015);
- Regulamentul de măsurare a energiei electrice în scopuri comerciale (Hotărâre ANRE nr. 382 din 02.07.2010);
- Regulamentul de furnizare și utilizare a energiei electrice (Hotărâre ANRE nr. 393 din 15.12.2010);
- Regulamentul privind procedura de schimbare a furnizorului de energie electrică de către consumatorii eligibili (Hotărâre ANRE nr. 534 din 20.11.2013);
- Regulamentul privind garanțiile de origine pentru energia electrică produsă din surse regenerabile de energie (Hotărâre ANRE nr. 330 din 03.04.2009);

| | | |
|-------------|--|---|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 7 of 14 |
|-------------|--|---|

- Hotărârea ANRE nr. 411 din 27.04.2011 privind aprobarea Metodologiei determinării, aprobării și aplicării tarifelor pentru serviciul de transport al energiei electrice;
- Hotărârea ANRE nr. 497 din 20.12.2012 privind aprobarea Metodologiilor de calculare, aprobare și ajustare a tarifelor pentru serviciul de distribuție a energiei electrice și a tarifelor reglementate de furnizare a energiei electrice;
- Hotărârea nr. 833 din 10.11.2011 cu privire la Programul național pentru eficiență energetică 2011-2020.
- Hotărârea nr. 353 din 27.12.2016 cu privire la aprobarea Regulamentului privind accesul la rețelele electrice de transport pentru schimburile transfrontaliere și gestionarea congestiilor în sistemul electroenergetic

În conformitate cu Tratatul Comunității Energetice, liberalizarea pieței energetice din Moldova este stabilită pentru 1 ianuarie 2015 (D/2009/03/MC C-En). Legislația primară și secundară actualizată a Republicii Moldova va asigura faptul că, în sensul Directivelor 2003/54/CE și 2003/55/CE, toți consumatorii non casnici de la 1 ianuarie 2013 și toți consumatorii de energie de la 1 ianuarie 2015 sunt consumatori eligibili. Consumatorii eligibili au dreptul de a contracta energia electrică în mod direct cu orice furnizor, inclusiv din străinătate.

2. Componentele Proiectului

Noua clădire, noul sistem SCADA și sistemul de contorizare au fost estimate la aproximativ 7 milioane USD. Finanțarea construcției clădirii noului sediu al ÎS Moldelectrica va fi finanțată de Banca Mondială, care va include un nou centru de dispecerat, modernizarea sistemului SCADA / EMS și modernizarea Sistemului de Management al Evidenței energiei electrice (MMS). Noua clădire a centrului propus va fi construită pe un teren vacant deținut de ÎS Moldelectrica.

Argumentare: Sediul ÎS Moldelectrica se află în prezent într-o clădire deținută de APP (Agenția de proprietate publică) din centrul orașului, echipată cu un centru centralizat de expediere. Relocarea clădirii sediului central va elimina costurile chirișilor și va îmbunătăți mediul de lucru al angajaților. SCADA / EMS existent este depășită, fiind folosită timp de 9 ani și necesită actualizarea.

Sediul nou. Locația propusă se află într-o zonă industrială din municipiul Chișinău, la 5 km spre est de centrul orașului. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 5 hectare, iar clădirea propusă va fi construită pe o suprafață de 1,5 hectare de teren vacant. Terenul este deținut de ME și în prezent este folosit ca un depozit pentru a stoca echipamente și materiale și o curte de parcare pentru vehicule neutilizate. ME intenționează în prezent să construiască o nouă clădire cu cinci etaje, care să aibă spații de birouri pentru 300 de persoane și este echipată cu funcții de centru de expediere.

3.0 Justificarea construirii unui sediu nou

În prezentul document se examinează trei scenarii posibile ale noului sediu al ME:

Opțiunea 0: Investiții nu sunt efectuate

| | | |
|-------------|---|---|
| ÎSME | STUDIUL DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 8 of 14 |
|-------------|---|---|

Descriere: În prezent sediul ÎS Moldelectrica se află într-o clădire deținută de Agenția Proprietății Publice din centrul mun. Chișinău, MD 2012 Republica Moldova, str. V. Alecsandri, 78, echipată cu un dispecerat centralizat. ÎS Moldelectrica achită lunar plata pentru chiria oficiilor și consumul de resurse.

Costul estimat: Se achită lunar plata pentru chiria oficiilor și consumul de resurse.

Riscuri: riscuri specifice pentru activitatea de birou al întreprinderii

Beneficii (inclusiv de mediu, social, economic și financiar):

Concluzii: Întreprinderea dorește să-și construiască un sediu central nou care să include într-un singur loc toate entitățile din subordine din mun. Chișinău.

Costul total al nerealizării proiectului: întreprinderea va achita lunar plata pentru chirie a sediului + plata pentru consumul de resurse (apă, curent electric, agentul termic, combustibili, piese de schimb, etc.).

Opțiunea 1: Construcția unui sediu nou pe un lot existent al întreprinderii

Descriere: Locația propusă se află în zonă industrială din mun. Chișinău pe strada Ciocana nr. 8, la 5 km spre est de centrul orașului. Suprafața totală a terenului este de 3.0674 hectare, iar clădirea propusă va fi construită pe o suprafață de 1,5 hectare de teren vacant. Terenul este proprietate a ÎS Moldelectrica și în prezent este folosit ca un depozit pentru a stoca echipamente și materiale și o curte de parcare pentru vehicule. ÎS Moldelectrica intenționează să construiască o clădire nouă cu cinci etaje, care să aibă spații de birouri pentru 300 de persoane și echipată cu funcții de centru de expediție.

Costul estimat: Pentru construcția sediului nou al ÎS Moldelectrica se preconizează un buget de 7 milioane USD.

Riscuri: vor fi riscuri specifice pentru perioada de construcție, de operare și scoatere din funcțiune. Riscurile specifice vor fi descrise în planurile de management de mediu și social.

Beneficii (inclusiv de mediu, social, economic, financiar): Întreprinderea va avea un sediu nou multifuncțional care va cuprinde sediul central, parcări, garaje, depozite, hale de mentenanță, laboratoare și alte utilități necesare întreprinderii, centrul de instruire s.a.

Concluzii: Întreprinderea va beneficia de un sediu nou în care vor fi concentrate toate entitățile necesare companiei și nu va mai fi efectuate plăți pentru chirie.

Costul total al construcției este de **7 mln. USD.**

Opțiunea 2: Procurarea unui lot de teren pentru sediul nou

Descriere: Întreprinderea va procura un lot de pământ pentru construcția noului sediu. Procedura de procurare a terenului se va face în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și HG 192/1998 **cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor.**

| | | |
|-------------|--|---|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 9 of 14 |
|-------------|--|---|

Costul estimat: Prețul pentru procurarea a 3.0674 ha de teren este aproximativ de minim 4.7 mln. USD, dacă luăm în considerare ca prețul minim pentru 1 m² este de 153 USD.

Riscuri: pierderea de sol fertil, distrugere de floră și faună, aspecte de strămutare, etc.

Beneficii (inclusiv de mediu, social, economic, financiar):

Concluzii: Întreprinderea va trebui să achite suma de aproximativ 4.7 mln. USD numai pentru procurarea terenului în mun. Chișinău, iar pentru construcția sediului central mai este necesar adițional suma de 7 mln. USD.

Costul minim total va fi aproximativ de **4.7 mln. USD + 7 mln USD + racordarea la rețelele de utilități (apă, canalizare, electricitate, drumuri de acces, gaz, telefonie, etc.). Pentru terenul arabil va necesar de schimbat destinația terenului.**

Alternativele proiectului sunt descrise în tabelul de mai jos:

Tabelul 5-4: Alternativele activității planificate

| Nr. | Alternativele/ Justificare | Avantaje | Dezavantaje |
|-----|--|---|---|
| 1 | 0 - Nerealizarea proiectului | La moment sediul Întreprinderii este în centrul mun. Chișinău pe strada V. Alecsandri | Filialele sunt amplasate în diferite sectoare a municipiului. Plata lunară pentru chirie și consumul de resurse Consum de combustibil pentru deplasare, poluare aer, etc. |
| 2 | 1 - Construcția sediului nou pe teren propriu | Terenul de pe str. Ciocana nr. 8 este proprietatea întreprinderii Există toate comunicațiile ca drumuri de acces, teritoriul este cu gard și porți, există apă și canalizare, curent electric, gaz, evacuare deșeuri, hale de mentenanță, parcări auto, zonă pentru depozitare deșeuri, etc. | Inițial va fi un dezavantaj temporar pentru personalul care se va muta din centru în sediul nou pe str. Ciocana nr. 8 |
| 3 | 2 - Procurare teren + construcție sediu | Alegerea unui lot liber pe teritoriul m. Chișinău. CMC va alocă un lot de teren în conformitate cu procedura de procurare a terenurilor a Primăriei | Găsirea unui lot de aproximativ 3.1 ha in m. Chișinău adecvat pentru construcție Construcția utilităților necesare Schimbarea destinației terenului din arabil în teren de construcții. |

| | | |
|-------------|--|--|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 10 of 14 |
|-------------|--|--|

Notă: Prețurile maxime sunt înregistrate în sectorul Buiucani și Centru, iar cel mai jos - la Ciocana. În mediu un 1 m² în Chișinău costă circa 153 USD¹.

4.0 Specificații tehnice

ÎS Moldelectrica are nevoie de aproximativ 5600 de metri pătrați (calculul estimat în baza spațiului ocupat curent) și planifică să construiască o clădire nouă cu 4-5 etaje pe un teren industrial din strada Ciocana 8, teren proprietate a întreprinderii.

ÎS Moldelectrica pregătește Caietul de Sarcini pentru proiectarea sediului nou și mai apoi selectarea unui contractor pentru proiectare. Sediul nou va găzdui aproximativ 300 de angajați.



Figura 1: Terenul ÎS Moldelectrica de pe strada Ciocana nr. 8



Figura 2: Locația propusă pentru construcția sediului nou

¹ Planul Urbanistic General al mun. Chișinău (PUG)

| | | |
|-------------|--|--|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 11 of 14 |
|-------------|--|--|

5.0 Argumentarea construirii unui sediu nou

ÎS Moldelectrica închiriaza cea mai mare parte a spațiului utilizat pentru birouri, iar din calculele întreprinderii, bazate pe costul curent al chiriei și prețul mediu de construcție de pe piață, costul clădirii poate fi recuperat în mai puțin de 10 ani.

Spațiul care este închiriat este de 4080,2 m² și plata pentru chirie constituie 390462,97 lei fără TVA, conform contractului de locațiune nr. 01 din 29.12.2017.

Tabelul 1: Plata pentru servicii comunale și chirie pentru anul 2017

| Nr. | Denumire | Suma în lei pentru 1 an |
|-----|--|---------------------------------|
| 1. | Plata pentru chirie | 390462,97 lei |
| 2. | Plata pentru consum apa | 38830,64 lei |
| 3. | Plata pentru canalizare | 32141,98 lei |
| 4. | Plata pentru pre-epurarea apelor | 42843,50 lei |
| 5. | Plata pentru serviciul de salubritate | 7872,00 lei |
| 6. | Plata pentru serviciul de pază | 744772,96 lei |
| 7. | Plata pentru consumul de electricitate | 1057719,94 lei |
| 8. | Plata pentru energia termică | 608350,23 lei |
| 9. | Total cheltuieli pentru anul 2017 | 2.922.994,22 lei/an |
| 10. | Convertirea in valută | 169.553,13 USD ² /an |

Din tabelul de mai sus vedem că întreprinderea cheltuie anual în jur de 169.553,13 USD pentru chirie și servicii.

Tabelul 2: Recuperarea investițiilor pentru construcția sediului nou

| Nr. | Cheltuieli pe ani | Suma în USD | Investiții pentru construcția imobilului |
|-----|-------------------|----------------------------|---|
| 1 | 1 an | 169.553,13 | 2 mln. USD pentru construcția sediului + 3 mln. USD pentru SCADA |
| 2 | 5 an | 847765,65 | |
| 3 | 10 an | 1.695.531,3 | |
| 4 | | Total ≈ 1.695.531,3 | Total Investiții = 2 mln. USD pentru construcția sediului |

Concluzie: Investiția pentru construcția sediului nou se recuperează în decurs de 10 ani. Întreprinderea va beneficia de mai mult spațiu de aproximativ 5600 m² față de spațiul de 4080,2 m² ce se închiriaza acum.

² Cursul valutar conform www.curs.md la data de 29.11.2018

| | | |
|-------------|--|--|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 12 of 14 |
|-------------|--|--|

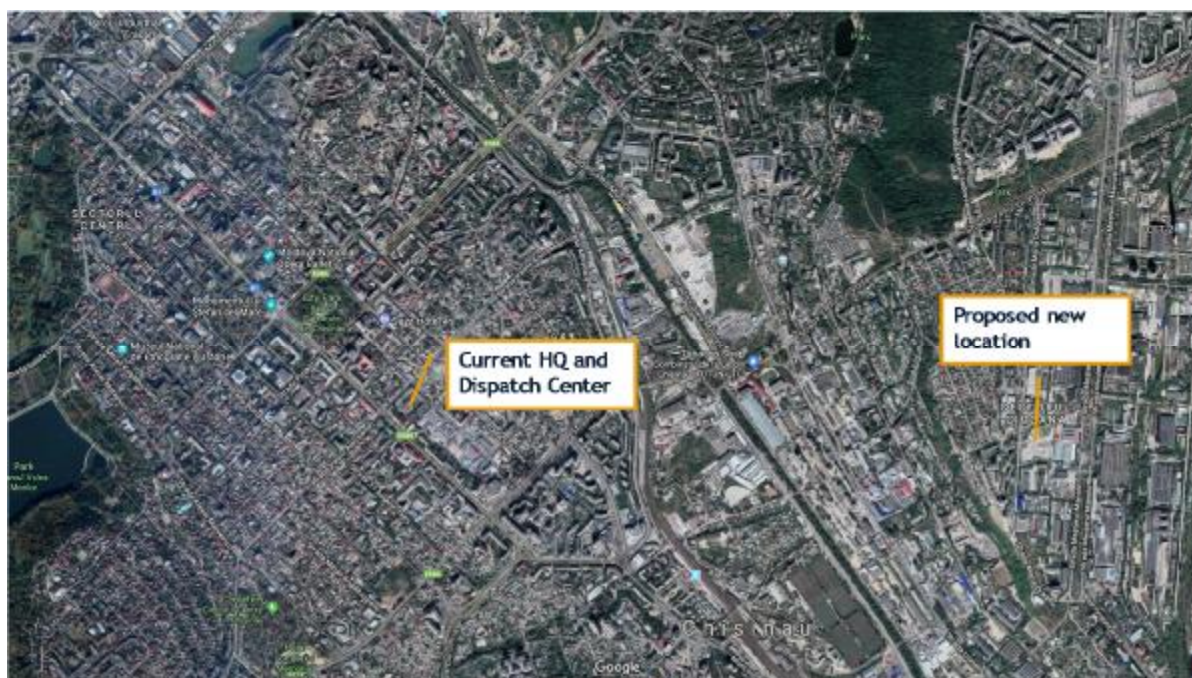


Figura 3: Sediul actual al ÎS Moldelectrica și locația propusă pentru construcția sediului nou

De asemenea, având în vedere faptul că în prezent ÎS Moldelectrica a distribuit subdiviziuni (sediul central, centrul de training angajat și depozitul cu bază de producție), este rezonabil să se concentreze toate subdiviziunile într-un singur loc.

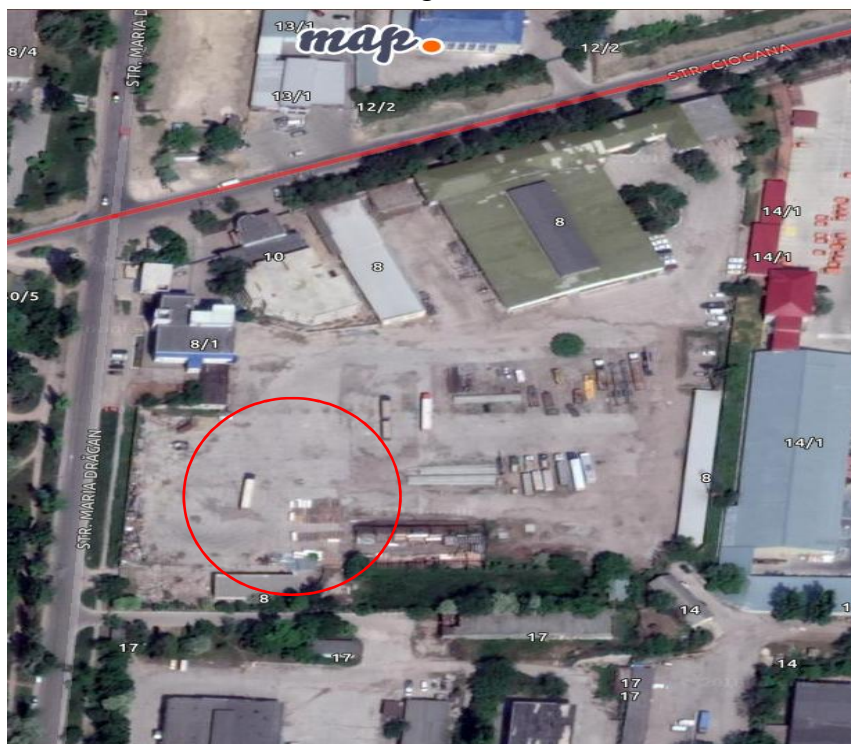


Figura 4: Terenul pentru construcția noului sediu

| | | |
|-------------|--|--|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 13 of 14 |
|-------------|--|--|

Există, de asemenea, necesitatea de a avea al doilea centru de expediție în alt loc, în conformitate cu cerințele din manualul operațional.

6.0 Costul de piață pentru construcții

Prețului mediu de piață este de circa 400 Euro / m².

Pentru sediul nou cu suprafața aproximativă de 5600 m² prețul va fi de 2.24 mln. Euro.

7.0 Impactul asupra mediului

7.1 Calitatea aerului și schimbările climaterice

Se prognozează apariția următoarelor efecte potențiale asupra calității aerului:

- Principalele surse de emisii în aer pot fi generate de vehicule;
- Emisii de gaze de eșapament de la echipamentele de lucru;
- Emisiile de praf din șantierul de construcții.

7.2 Zgomot

Principalele surse de zgomot care pot apărea în rezultatul activităților de construcție sediului nou sânt următoarele:

- Zgomotul provenind de la utilajele și echipamentele utilizate pentru efectuarea lucrărilor de construcție;
- Zgomotul provenind de la vehicule.

Datorită distanței față de cei mai apropiați receptori sensibili, precum și naturii operațiunilor, este puțin probabil ca efectele vibrației provenite în urma construcției sediului nou să afecteze semnificativ receptorii sensibili locali. Planul de management de mediu și social va stabili măsuri de atenuare a vibrațiilor provenind din traficul rutier de la vehiculele care vor transporta încărcături și materiale.

7.3 Resursele biologice și ecologice

Construcția sediului nou nu va avea efecte nefavorabile (inclusiv directe și indirect) asupra următoarelor aspecte:

- arii protejate din jurul terenului de construcții și din zona adiacentă;
- habitate și specii protejate pe teritoriul pentru construcții și din apropierea acestora, datorită pierderii/defrișării, schimbării și tulburării habitatelor în timpul activităților de construcție.

7.4 Patrimoniul cultural

În zona de construcție nu au fost identificate monumente sau alte obiecte din patrimoniului cultural național sau local.

7.5 Peisaj și aspect vizual

Activitatea planificată se va desfășura pe un teritoriul industrial existent, îngrădit cu gard și cu porți.

Principalele efecte asupra aspectului vizual vor fi cauzate de construcția temporară a sediului, mișcarea vehiculelor mari pe străzile din cartier.

| | | |
|-------------|--|--|
| ÎSME | STUDIU DE FEZABILITATE CONSTRUCȚIA SEDIULUI CENTRAL PENTRU ÎS MOLDELECTRICA | Ediția 1 Revizia 0 Data: 03.12.2018 Copia: 1 Pagina: 14 of 14 |
|-------------|--|--|

7.6 Geologie, soluri, materiale și deșeuri

Locul preconizat pentru construcția sediului central nou nu presupune preluări adiționale de teren, astfel, este puțin probabil ca să apară efecte adverse asupra calității solului și geologiei zonei înconjurătoare.

7.7 Mediul acvatic

Activitatea de construcție nu va afecta mediul acvatic din zonă.

Apă reziduală va fi evacuată prin rețelele de canalizare existente. Apa pluvială va fi evacuată de pe teritoriul întreprinderii folosind rețelele de captare a apei meteorice de pe teritoriul întreprinderii.

7.8 Impactul asupra sănătății sociale, personale și umane

Construcția sediului nou va avea un impact pozitiv pentru populația din zona adiacentă prin crearea locurilor noi de muncă.

Construcția sediului nou va avea un impact negativ temporar și local asupra comunității din zona adiacentă prin emisii de gaze de eșapament, vibrații, zgomot, praf, riscuri privind siguranța traficului rutier din zona de construcție, noroi pe carosabil pe timp de ploaie, împrăștierea materialelor pe drum, etc.

7.9 Transport și trafic

Construcția sediului nou va avea un impact negativ temporar și local asupra comunității din zona adiacentă prin prezența riscurilor specifice traficului rutier din zona de construcție, noroi pe carosabil pe timp de ploaie, împrăștierea materialelor pe drum, etc.

7.10 Efectele cumulate și interacțiunea dintre efecte

La moment în zona de construcție a sediului nou pentru ÎS Moldelectrica nu se implementează nici un proiect de dezvoltare a infrastructurii sau alt proiect de dezvoltare și nu sunt identificate alte aspecte de mediu care ar putea cumula impacturile de mediu și sociale și ar putea avea un impact negativ asupra comunității și asupra mediului din zona de construcție.

8.0 Strategia de contractare

Strategia de contractare se va realiza în conformitate cu planul de procurări aprobat de către finanțatori.