

HOTĂRÂREA NR.271

**privind aprobarea Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții
„Modernizare Piața Dezrobirii–construire hală cu caracter provizoriu”**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2015;

Având în vedere raportul nr.105991/2015 întocmit de Direcția Investiții, Achiziții și Licitării prin care se propune aprobarea Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Modernizare Piața Dezrobirii–construire hală cu caracter provizoriu” și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.221, 222, 223, 225 și 226/2015;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, modificată și completată și Hotărârii Guvernului nr.28/2008, modificată și completată, referitoare la aprobarea conținutului cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și a metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenți;

În temeiul art.36 alin.2 lit.b coroborat cu alin.4 lit.d, art.45 alin.2 lit.e, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții „ Modernizare Piața Dezrobirii–construire hală cu caracter provizoriu”, scenariul III, având următorii indicatori tehnico – economici:

1.Valoarea totală a investiției(inclusiv TVA):	154.138 lei
din care construcții+montaj (C+M) (inclusiv TVA):	120.098 lei

2. Durata de realizare a investiției: 5 luni

prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Investiții, Achiziții și Licitării vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
PT.SECRETAR,**

1.Date generale

1.0. Foaie de capăt

ȘEF PROIECT: ARH. ELENA MADĂLINA STĂNICĂ

COLABORATORI: OP. DEV. ALEXANDRU CIOCHIA

ING. IONUȚ BOGDAN STĂVARU

EC. ADINA CĂTĂLINA ENCULESCU

TITLU:

”MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII –
CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU ”

BENEFICIAR:

SC PIEȚE ȘI TĂRGURI CRAIOVA SRL

FAZA:

STUDIU DE FEZABILITATE

CAPITOLUL A: PIESE SCRISE

(1) Date generale:

1. denumirea obiectivului de investiții;
2. amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul);
3. titularul investiției;
4. beneficiarul investiției;
5. elaboratorul studiului.

(2) Informații generale privind proiectul

1. situația actuală și informații despre entitatea responsabilă cu implementarea proiectului;

2. descrierea investiției:

a) concluziile studiului de fezabilitate sau ale planului detaliat de investiții pe termen lung (în cazul în care au fost elaborate în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării investiției, precum și scenariul tehnico - economic selectat;

b) Scenariile tehnico - economice prin care obiectivele proiectului de investiții pot fi atinse (în cazul în care, anterior studiului de fezabilitate, nu a fost elaborat un studiu de fezabilitate sau un plan detaliat de investiții pe termen lung):

- scenarii propuse (minimum două);
- scenariul recomandat de către elaborator;
- avantajele scenariului recomandat;

c) Descrierea constructivă, funcțională și tehnologică, după caz;

3. Date tehnice ale investiției:

a) zona și amplasamentul;

b) statutul juridic al terenului care urmează sa fie ocupat;

c) situația ocupărilor definitive de teren: suprafața totală, reprezentând terenuri din intravilan / extravilan;

d) studii de teren:

- studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere în sistem de referință național;
- studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișelor complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări;
- alte studii de specialitate necesare, după caz;

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU”

e) caracteristicile principale ale construcțiilor din cadrul obiectivului de investiții, specifice domeniului de activitate, și variantele constructive de realizare a investiției, cu recomandarea variantei optime pentru aprobare;

f) Situația existentă a utilităților și analiza de consum:

- necesarul de utilități pentru varianta propusă promovării;
- soluții tehnice de asigurare cu utilități;

g) Concluziile evaluării impactului asupra mediului;

4. Durata de realizare și etapele principale; graficul de realizare a investiției.

(3) Costurile estimative ale investiției

1. valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general;

2. eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției;

(4) Analiza cost - beneficiu:

1. identificarea investiției și definirea obiectivelor, inclusiv specificarea perioadei de referință;

2. analiza opțiunilor*1);

3. analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu;

4. analiza economică*2), inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu;

5. analiza de senzitivitate;

6. analiza de risc.

(5) Sursele de finanțare a investiției

Sursele de finanțare a investițiilor se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat / bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite.

(6) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

1. număr de locuri de muncă create în faza de execuție;

2. număr de locuri de muncă create în faza de operare;

(7) Principali indicatori tehnico-economici ai investiției

1. valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei)

* 1) Varianta zero (variantă fără investiție), varianta maximă (variantă cu investiție maximă), varianta medie (variantă cu investiție medie); se va preciza varianta selectată.

* 2) Este obligatorie doar în cazul investițiilor publice majore.

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

(în prețuri – luna, anul, 1Euro = ... lei)

din care:

- Construcții montaj (C+M)
- 2. eșalonarea investiției (INV/C+M)
 - anul I
 - anul II
- 3. durata de realizare (luni);
- 4. capacități (în unități fizice și valorice);
- 5. alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția,

după caz;

(8) Avize și acorduri de principiu

- 1. avizul beneficiarului de investiție privind necesitatea și oportunitatea investiției;
- 2. certificatul de urbanism;
- 3. avize de principiu privind asigurarea utilităților (energie termică și electrică, gaz metan, apă - canal, telecomunicații etc.);
- 4. acordul de mediu;
- 5. alte avize și acorduri de principiu specifice.

CAPITOLUL B: PIESE DESENATE:

- 1. plan de amplasare în zonă (1:25000 – 1:5000);
- 2. plan general (1:2000 – 1:500);
- 3. planuri și secțiuni generale de arhitectură, rezistență, instalații, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialităților ce concură la realizarea proiectului;
- 4. planuri speciale, profile longitudinale, profile transversale, după caz.

CAPITOLUL A: PIESE SCRISE

(1) Date generale:

1. denumirea obiectivului de investiții

„MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

2. amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul)

Județul Dolj, municipiul Craiova, strada Dezrobirii, nr. 180.

3. titularul investiției

S.C. PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L., cu sediul în municipiul Craiova, Calea Bucuresti, NR.51, judetul Dolj.

4. beneficiarul investiției

S.C. PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L., cu sediul în municipiul Craiova, Calea Bucuresti, NR.51, judetul Dolj.

5. elaboratorul studiului

TOPGES PROIECT S.R.L. Craiova, Calea Bucuresti, Nr.10, Bl. M7-M8, Et.3

Reg. Com. J 16/104/2011

Cod Unic: RO 27940262

Cod postal: 200674

Tel: 0351/802080

Fax: 0351/802081

Mobil office: 0728/148970

E-mail: office@topges.ro

Web: www.topges.ro.

(2) Informații generale privind proiectul

1. situația actuală și informații despre entitatea responsabilă cu implementarea proiectului

Situându-se la încrucișarea de vechi drumuri între Carpați și Dunăre, cam la mijlocul distanței între cei ce, sub geana muntelui, prelucrau lemnul, creșteau vite ori scoteau din adâncuri sarea și cei ce, pe mal de fluviu, deveniseră pricepuți pescari sau producători de cereale, Craiova a evoluat spre calitatea de mare târg.

Până către sfârșitul veacului al XV-lea Craiova nu pare să fi avut altă însemnatate decât aceea de centru exclusiv și străvechi comercial, înzestrat cu un târg anual - o

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

“Nedeie” - care se începea din ziua praznicului Adormirii Maicii Domnului – al cărei hram se ținea lângă locul destinat târgului – și care ținea până la Sfânta Maria Mică.

Locul “Nedeiei” craiovene era, în acele timpuri de demult, “oborul” din vâlceaua largă și plină de izvoare din “Piața Elca” (Piața Veche, de azi) iar “bolțile” (prăvăliile) așezate, după diferite categorii de negoț, pe tot atâtea “linii” - ca în toate târgurile orientale – la răscrucea din capătul apusean al “Uliței Precistei” (Strada Madona Dudu , de azi).

Drumurile mari care se întâlneau în această răspintie erau:

- din către apus, “Drumul Cernetului”, care intră în târg prin Strada Bucovăț, de azi.
- “Drumurile Diiului și Orevei”, care pentru a strabate străvechile și glorioasele Rovine, de la sudul Craiovei, se împreunau într-un singur drum și ajungeau în târg prin actuala Calea Dunării – Strada Unirii – Strada Sf. Dumitru – “Oborul Elca”.
- “Drumul Caracalului” străbătea nisipurile de dincolo de fosta “bariera Crucea de Piatra” și prin actuala Strada 13 Septembrie, se unea în “Capu' Podului” cu “Drumul Bucurestiului”. Acesta venea dinspre răsărit prin actualele strazi: Calea București – A.I. Cuza – Romania Muncitoare (Alexandru Lahovary) – Str. Lipsani, intrând în târg prin Str. Madona Dudu.
- “Drumul Vâlcei” venea dinspre nord – est, tot pe acolo pe unde este și astăzi locul fostei “Bariere a Vâlcei”, până în marginea sudică a podișului numit “Brazda lui Novac”; de aici se ținea spre apus până când cobora în țișăniile din “Valea Vlăcii”, unde se împreuna cu “Drumul Amarazii”, cu același traseu ca cel de azi; din Valea Vlăcii, drumul comun urca prin Strada Unirii și coborând prin Strada Ion Măiorescu, de azi, intra drept în răspântia “Târgului”.

Cât timp s-a mărginit numai la îndeletniciri pur comerciale Craiova n-a avut cum și pentru ce să-și depășească perimetrul.

Spre sfârșitul veacului al XV-lea Vlad Voda Călugarul acorda celor doi frați, Barbu și Pârvu, din neamul Basarabesc, demnități create într'adins pentru dâșii, de mare Ban și mare Dvornic; Craiova devine un fel de capitala minoră, înzestrată cu o “curte” cvasi-princiară și cu un “divan”, împrejurul cărora începe să roiască boierimea din tot cuprinsul Olteniei; boierii încep să-și dureze “casa” și în “Craiova Bănească”, unde nu peste multă vreme își vor strămuta și “curtea” respectivă și unde mulți se vor așeza definitiv.

În jurul străvechiului “Târg” al Craiovei se formează un brâu de întinse gospodării negustorești, de mari proprietăți și curți boierești. Așa de aglomerat a devenit vechiul “Târg” din zona “Pieței Elca”, încât, s-a petrecut un fel de sciziparitate a pieței comerciale craiovene: târgul permanent – “bolțile” – și “nedeia” anuală au rămas pe loc, în cuprinsul vechii vetre a Craiovei; iar oborul de vite și târgul săptămânal au fost scoase afară – peste

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU”

zona marilor proprietăți și a curților boierești de la răsăritul vechii vetre a Craiovei – unde au format “Târgul de Afară”.

În răstimp de trei veacuri – de la marele eveniment al instituirii Băniei și până în prima jumătate a sec. al XIX-lea – Craiova a ramas aproape neclintită, în forma și întinderea pe care i le-au hotărît crearea și alăturarea, la vechiul târg din Vâlceaua Elca, a unui “Târg de Afara”.

Toate transformările, îmbunătățirile și dezvoltările realizate în Craiova – cel puțin până către finele sec. al XVII-lea – au constat în înlocuirea “tarabelor” pe care își expuneau mărfurile lor, din vineri in vineri, negustorii care își avea “boltele” în vechiul târg, cu case și prăvălii statornice în locurile anume fixate, pe “liniile” “ Târgului de Afară”, pentru fiecare breasla de negustori și “isnaf” de meșteșugari.

Aparația “Comisionerilor” - după stăpânirea austriacă din Oltenia, de la începutul sec. al XVIII-lea, ce puneau în contact direct pe producătorul roman și negustorul roman cu industria și comerțul exterior, apusean, în general și austriac în special – a dus la faptul ca rolul strângătorilor de produse românești exportabile a fost anihilat; exportul produselor – căutate de “Comisioneri” chiar la locul de producțiune – nu se mai făcea prin “Târgul de Afară”; însemnatatea târgului scade; târgul – și cel permanent și cel săptămânal – pierde importanța regională care îi dăduse dezvoltarea și înflorirea de până atunci și rămâne cu o însemnatate locală.

Situația actuală

Administrația Piețelor și-a propus să modernizeze Piața Dezrobirii deoarece în incinta sa nu s-au mai făcut îmbunătățiri de la înființare.

Investiția va fi suportată integral din bugetul propriu al SC Piețe și Târguri SRL Craiova.

SC PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL a fost înființată prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Craiova nr. 24/04.02.2011, în urma reorganizării Serviciului Public Administrația Piețelor și Târgurilor Craiova în societate comercială cu răspundere limitată, cu doi asociați, respectiv SC SALUBRITATE CRAIOVA SRL și Municipiul Craiova, prin Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Capitalul social al **SC PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL** este constituit în numerar, în valoare de 200 lei, divizat în părți sociale egale de 10 lei fiecare. Aportul Municipiului Craiova la constituirea capitalului social în numerar al societății, subscris și vărsat, este de 190 lei, divizat în 19 părți sociale a câte 10 lei fiecare, respectiv 95% din capitalul societății, iar aportul SC SALUBRITATE CRAIOVA SRL la constituirea capitalului

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU”

social în numerar al societății, subscris și vărsat, este de 10 lei, respectiv 5% din capitalul societății.

Sediul social al SC PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL este în municipiul Craiova, str. Calea București nr. 51, județul Dolj.

Conducerea societății **SC PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL** este asigurată de un administrator numit prin actul constitutiv de către Consiliul Local al Municipiului Craiova. Durata mandatului administratorului este de 4 ani.

SC PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL a preluat bunurile aflate în patrimoniul Serviciului Public Administrația Piețelor și Târgurilor Craiova, așa cum erau evidențiate în situațiile financiar contabile de la data preluării. Bunurile proprietate publică și privată a municipiului Craiova date în administrare Serviciului Public Administrația Piețelor și Târgurilor Craiova au fost concesionate către SC PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL, în schimbul unei redevențe, achitate lunar către Municipiul Craiova.

Piața Dezrobirii, situată în Craiova, str. Dezrobirii, nr. 180, compusă din teren intravilan cu suprafața de 603 mp, aparține domeniului public al municipiului Craiova conform HG 141/2008 poziția 126, este intabulată în cartea funciară nr. 214906 a municipiului Craiova având alocat numărul cadastral 214906 și se află în administrarea Serviciului Public Administrația Piețelor și Târgurilor Craiova.

În conformitate cu prevederile HG 56 / 2005, Piața Dezrobirii este o piață permanentă, specificul pieței fiind de piață agroalimentară.

Prin această investiție beneficiarul dorește construirea unei noi hale destinate comercializării produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum în conformitate cu reglementările în vigoare și asigurarea condițiilor minime necesare pentru desfășurarea acestui tip de activități.

Circulația rutieră

Accesul se face dinspre strada Dezrobirii și strada Traian Lălescu.

În incinta se vor amenaja două locuri de parcare cu acces din strada Dezrobirii.

Pentru aprovizionare comercianții pot folosi aleea de acces către locurile de parcare, unde aceștia vor staționa maxim 5 minute pentru descarcarea / încărcarea mărfii, iar clienții pot folosi parcarile de pe strada Dezrobirii.

2. descrierea investiției

a) Concluziile studiului de fezabilitate sau ale planului detaliat de investiții pe termen lung (în cazul în care au fost elaborate în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea investiției, precum și scenariul tehnico-economic selectat

Trebuie precizat că nu a fost realizat un studiu de fezabilitate.

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

b) Scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investiții pot fi atinse (în cazul în care, anterior studiului de fezabilitate, nu a fost elaborat un studiu de pre-fezabilitate sau un plan detaliat de investiții pe termen lung):

- scenarii propuse (minimum două);
- scenariul recomandat de către elaborator;
- avantajele scenariului recomandat.

La baza Studiului de fezabilitate au stat 3 variante de realizare a obiectivelor propuse:

Scenariul I: spațiul propus rămâne neamenajat;

Scenariul II: amenajare piață astfel: hală piață va fi acoperita cu țiglă ceramică;

Scenariul III: amenajare piață astfel: hală piață va fi acoperita cu panouri sandwich.

- **scenariul recomandat de către elaborator;**

Analizând cele trei scenarii rezultă următoarele:

Scenariu II – amenajare piata astfel: hală piață va fi acoperita cu țiglă ceramică.	Scenariu III – amenajare piață astfel: hală piață va fi acoperita cu panouri sandwich.
Cheltuieli pentru investiția de bază (mii lei fara TVA)	
Arhitectura: 29,137 mii lei	Arhitectura: 26,937 mii lei
Rezistența: 40,488 mii lei	Rezistența: 40,488 mii lei
Instalații: 12,122 mii lei	Instalații: 12,122 mii lei
Echipamente: 9,961 mii lei	Echipamente: 9,961 mii lei
Total cheltuieli pentru investiția de bază: 91,708 mii lei	Total cheltuieli pentru investiția de bază: 89,508 mii lei

Din analiza celor doua scenarii rezultă:

- cheltuielile de întreținere și exploatare sunt aceleași în ambele scenarii;
- investiția este mai mare pentru Scenariu II.

Scenariul optim din punct de vedere economico-financiar este considerat

Scenariu III: amenajate piata astfel: hală piață va fi acoperita cu panouri sandwich.

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

▪ **avantajele scenariului recomandat:**

- durata de serviciu 30 ani;
- cheltuieli direct proporționale cu durata de serviciu;
- structura de rezistență corespunde stărilor limită de rezistență la stabilitate;
- costuri mai mici ale investiției comparativ cu Scenariu II.

c) descrierea constructivă, funcțională și tehnologică, după caz

Prin studiul de fezabilitate se dorește modernizarea incintei pieței Dezrobirii prin construirea unei noi hale destinate comercializării produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum în conformitate cu reglementările în vigoare și asigurarea condițiilor minime necesare pentru desfășurarea acestui tip de activități, amenajarea unei aleei auto de acces și amenajarea a două locuri de parcare.

Amplasamentul investiției se află în intravilanul Municipiului Craiova, str. Dezrobirii, nr. 180, are suprafața de 603 mp din măsurători și 684 mp din acte, aparține domeniului public al municipiului Craiova conform HG 141/2008 poziția 126, este intabulată în cartea funciară nr. 214906 a municipiului Craiova având alocat numărul cadastral 214906 și se află în administrarea Serviciului Public Administrația Piețelor și Tîrgurilor Craiova.

Pe acest amplasament se află următoarele clădiri:

- C2 – Sc = 42 mp - nu face obiectul investiției;
- C3 – Sc = 29 mp - nu face obiectul investiției.

În prezent în incinta pieței se afla câteva mese ce deserveșc vânzătorii de legume/fructe.

Aceste mese vor fi dezafectate prin grija beneficiarului și transportate într-un spațiu propriu.

Conform certificatului de urbanism nr. 33 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului Craiova, construcția va fi amplasată la 8.00 ml retragere din axul străzii Dezrobirii.

Caracteristicile construcțiilor propuse:

Hala cu caracter provizoriu și regim de înălțime Parter, va adăpostii spațiu pentru comercializarea legumelor și fructelor.

- **S_{construită}** = 114,30 mp;
- **S_{desfășurată}** = 114,30 mp;
- **H_{maximă}** = 3,90 m ;
- **H_{cornișă}** = 2,55m ;

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU”

- Sistem constructiv: stâlpi metalici fixați pe placă cu ajutorul ancorelor chimice ;
- Șarpanta in patru ape cu montanti si capriori metalici;
- Acoperiș: panouri termoizolante.

De asemenea, se va amenaja o alee pentru accesul auto si spatiu de parcare pentru doua autoturisme.

Pentru aprovizionare comercianții pot folosi aleea de acces către locurile de parcare, unde aceștia vor staționa maxim 5 minute pentru descarcărea / încărcărea mărfii, iar clienții pot folosi parcurile de pe strada Dezrobirii.

3. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

a) Zona si amplasamentul

Amplasamentul unde urmează să se realizeze investiția se afla în intravilanul Municipiul Craiova, strada Dezrobirii, Nr.160, judetul Dolj, are numărul cadastral 214906, înscris în Cartea Funciară nr. 214906 a Municipiului Craiova.

Conform PUG-ului aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit cu HCL 37/2013, amplasamentul este situat în zonă de locuințe.

Folosința actuală a terenului – curți construcții.

Vecinii amplasamentului:

- la nord: str. Dezrobirii;
- la est: str. Traian Lalescu;
- la sud: domeniu public, Primaria Municipiului Craiova;
- la vest: corp proprietate privata Nuta Ion.

Accese: accesul se face dinspre strada Dezrobirii și strada Traian Lălescu.

În incinta se vor amenaja două locuri de parcare cu acces din strada Dezrobirii.

Pentru aprovizionare comercianții pot folosi aleea de acces către locurile de parcare, unde aceștia vor staționa maxim 5 minute pentru descarcărea / încărcărea mărfii, iar clienții pot folosi parcurile de pe strada Dezrobirii.

Suprafața totală a terenului este de suprafața de 603 mp din măsurători și 684 mp din acte .

Pe acest amplasament se află următoarele clădiri:

- C2 – Sc = 42 mp - nu face obiectul investitiei;
- C3 – Sc = 29 mp - nu face obiectul investiției.

Proiectul propus nu afectează în niciun fel construcțiile învecinate.

Distanțele minime față de limita de proprietate:

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

- la nord 1.00 m;
- la sud 6,35 m;
- la est 17,10 m;
- la vest 2,80 m.

b) Statutul juridic al terenului care urmează să fie ocupat

Terenul pe care urmează să fie amplasată investiția, este situat în intravilanul municipiului Craiova, fiind proprietatea domeniului public al municipiului Craiova conform HG 141/2008 poziția 126, dat în administrare Serviciului Administrația Piețelor și Târgurilor Craiova prin contractul de concesiune a bunurilor proprietate publică și privată aparținând Municipiului Craiova situate în piețele și târgul 1 mai nr.4487 din 12.01.2012.

Conform PUG-ului aprobat cu HCL nr. 23/2000, prelungit cu HCL nr. 37/2013, amplasamentul este situat în zonă locuințe.

Folosința actuală a terenului – curți construcții.

c) Situația ocupărilor definitive de teren: suprafața totală, reprezentând terenuri intravilan/extravilan:

Indicii de ocupare și utilizare a terenului sunt următorii:

$$H_{\text{maxima}} = 3,90 \text{ m ;}$$

$$H_{\text{cornisa}} = 2,55 \text{ m ;}$$

$$S_{\text{construita}} = 114,30 \text{ mp;}$$

$$S_{\text{desfasurata}} = 114,30 \text{ mp;}$$

Indicatori urbanistici : $POT_{\text{existent}} = 11,77\%$;

$$CUT_{\text{existent}} = 0,12;$$

$$POT_{\text{propust}} = 30,73\%$$
 ;

$$CUT_{\text{propus}} = 0,31.$$

d) Studii de teren

- Studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere in sistem de referinta national.

Amplasamentul unde urmează să se realizeze investiția se afla în intravilanul Municipiul Craiova, str. Dezrobirii, Nr.180, județul Dolj, are numărul cadastral 214906, înscris în Cartea Funciară nr. 214906 a Municipiului Craiova.

- Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișele complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandărilor pentru fundare și consolidari

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pe amplasamentul menționat, s-au concluzionat următoarele:

- Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77= 0,85 m de la cota terenului natural ;

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

➤ În conformitate cu Normativul P 100-1/2013, locația amplasamentului se situează în zona de hazard seismic caracterizată de o accelerație de vârf $a_g = 0,20g$ și de o perioadă de control (de colț) $T_c = 1.00$ secunde.

➤ Categoria geotehnică sau riscul geotehnic depinde de două categorii de factori care trebuie studiați:

1. factori legați de teren-condițiile de teren și apă ;
2. factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

1. Condițiile de teren

Teren mediu, conf. tab. B1 din “Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”.

2. Apa subterană

Dacă apar infiltrații de apă în săpătura pentru fundații sunt necesare epuizamente normale.

Riscul-mediu.

3. Clasificarea construcțiilor după importanță

În vederea definirii categoriei geotehnice în conformitate cu HG nr. 766/1997 anexa 2- categoria de importanță a construcției ce urmează a fi executate este – normală.

4. Vecinătățile

Din analiza modului în care realizarea excavațiilor și a lucrărilor de infrastructură aferente construcției care se proiectează pot afecta construcțiile și rețelele subterane aflate în vecinătate rezultă că **riscul moderat**.

➤ Din punct de vedere al datelor climatice:

- Încadrarea eoliană: zona A-STAS 10101/20-92
- Încadrarea din punct de vedere al încărcării cu zăpada: zona C conform STAS 10101/21-92.

➤ În urma calculelor efectuate a rezultat că Presiunea convențională de calcul este:

Ad.fund. Df	Presiuni conventionale de calcul P.conv. (kPa)
	B = 0,60 (m); B = 1.00 (m);
1,00	150
1,50	170
2,00	190
2,50	220

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

3,00	240
4,00	290

Aceste date au fost preluate din studiul geotehnic întocmit de firma SC GEO STUD PROIECT SRL CRAIOVA pentru proiectul „MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII – CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU” anexat integral la documentație.

- Alte studii de specialitate necesare după caz.

Nu este cazul.

e) Caracteristicile principale ale construcțiilor din cadrul obiectivului de investiție, specifice domeniului de activitate și variantele constructive de realizare a investiției cu recomandarea variantei optime pentru aprobare

Hala cu caracter provizoriu și regim de înălțime Parter, va adăposti spațiu pentru comercializarea legumelor și fructelor.

La interior, înălțimea liberă sub grinzi este de 2,50m.

$H_{\text{maxima}} = 3,90 \text{ m}$;

$H_{\text{cornisa}} = 2,55 \text{ m}$;

$S_{\text{construită}} = 114,30 \text{ mp}$;

$S_{\text{desfășurată}} = 114,30 \text{ mp}$;

Indicatori urbanistici : $POT_{\text{existent}} = 11,77\%$;

$POT_{\text{propus}} = 30,73\%$;

$CUT_{\text{existent}} = 0,12$;

$CUT_{\text{propus}} = 0,31$.

Cota zero a construcției este la + 0.10 m față de cota terenului iar înălțimea la cornișă ajunge la 2,55 m.

Construcția proiectată se încadrează la: CATEGORIA “D” DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/1997) și la CLASA “ IV ” DE IMPORTANȚĂ (conform Codului de proiectare seismică P100/1 –2013).

Sistemul constructiv

Sistemul constructiv al halei se compune din:

- radier general armat la partea inferioară cu OB 37 ;
- stâlpi metalici fixați pe placă cu ajutorul ancorelor chimice .

Structura de rezistență va corespunde normelor de rezistență și stabilitate în vigoare.

Hala este concepută astfel încât să satisfacă cerința de rezistență și stabilitate, în conformitate cu prevederile Legii privind calitatea în construcții nr. 10/1995.

Astfel, acțiunile susceptibile a se exercita asupra clădirii în timpul execuției și exploatării nu vor avea ca efect producerea vreunui dintre următoarele evenimente:

- prăbușirea totală sau parțială a clădirii;

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

- deformarea unor elemente la valori peste limită;
- avarierea unor părți ale clădirii sau ale elementelor portante;
- evenimente accidentale de proporții față de efectul luat în calcul la proiectare.

Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Hala nu va avea închideri exterioare și nici compartimentări interioare, spațiul fiind conceput pe principiul open-space.

Finisaje

Pardoseala din beton sclivisit.

Elementele structurale vor fi protejate cu un strat de soluție anticorozivă.

Acoperișul și învelitoarea

Acoperișul va fi de tip șarpantă pe structură metalică în patru ape, cu învelitoare din panouri termoizolante tip sandwich, prevăzută cu sistem de scurgerea apelor (jgheaburi și burlane metalice) și parazapezi.

Amenajare incinta

Din punct de vedere topografic, terenul este plat, fără denivelari. Se va amenaja o alee pentru accesul auto și spațiu de parcare pentru două autoturisme.

Apele pluviale se preiau la nivelul terenului, în acest sens s-au prevăzut rigole carosabile.

Apele uzate menajere se preiau cu ajutorul instalațiilor sanitare prevăzute prin proiectul de specialitate.

Împrejmuirea

Nu este cazul.

Instalații

1. Instalații de alimentare cu apă și de canalizare

Se va realiza branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă, iar apele uzate menajere se vor deversa prin racord la rețeaua publică de canalizare.

2. Instalații electrice

Alimentarea cu energie electrică se va face printr-un branșament monofazat.

f) Situația existentă a utilităților și analiza de consum:

- necesarul de utilități pentru varianta propusă promovării;

Este nevoie de instalații pentru alimentare cu apă și canalizare aferente spălătorului amplasat în spațiul piață și colectare ape pluviale prin rigole.

Iluminatul spațiului se va face prin corpuri de iluminat fluorescente iar necesarul electric pentru diferiți consumatori va fi asigurat prin prize monofazate.

- soluții tehnice de asigurare cu utilități;

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU”

Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua publică de alimentare cu apă printr-un cămin apometru DN 20. Apele uzate menajere vor fi deversate la sistemul public de canalizare printr-un racord. Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole până într-un cămin de canalizare și mai departe la rețeaua publică prin același racord cu apele menajere.

Iluminatul spațiilor se va face prin corpuri de iluminat fluorescente FIPAD 2x36 W. Pentru asigurarea unui necesar electric minim se vor monta 2 prize monofazate.

ANALIZA DE CONSUM:

NR. CIL = 6 buc

Pi CIL = 72 W

Ppriza monofazata = 2000 W

Pi totala = $6 \times 72 + 2000 = 2432$ W

Consum zilnic:

$432 \text{ W} \times 3 \text{ h} + 2000 \text{ W} \times \frac{1}{2} \text{ h} = 2296 \text{ W}$ (2.3 KW)

Cheltuieli zilnice: $2.3 \text{ KW} \times 0.36 = 1$ LEU

Consum saptamanal:

$2.3 \text{ kW} \times 7 = 16 \text{ KW}$

Cheltuieli saptamanale: $16 \text{ KW} \times 0.36 = 6$ lei

Consum lunar:

$2.3 \text{ kW} \times 30 = 69 \text{ KW}$

Cheltuieli lunare: $69 \text{ KW} \times 0.36 = 25$ lei

Consum anual:

$2.3 \text{ kW} \times 365 = 840 \text{ KW}$

Cheltuieli anuale: $840 \text{ KW} \times 0.36 = 302$ lei

g) Concluziile evaluarii impactului asupra mediului

În incinta pieței n-au fost depozitate pe timpul folosirii și nu sunt depozitate nici în prezent substanțe periculoase care să afecteze mediul inconjurător, de asemenea nu s-au folosit substanțe petroliere, astfel nefiind nevoie de colectoare speciale.

Lucrările proiectate nu se situează pe arii protejate sau ecosisteme sensibile. În acest context, nu se estimează apariția unui impact negativ asupra mediului.

Prin natura lor lucrările nu constituie o sursă de radiații și în consecință nu sunt necesare amenajeri și dotări pentru protecția împotriva radiațiilor.

Impactul potențial asupra mediului este redus și acceptabil în perioada de execuție a lucrărilor datorită anumitor factori cum ar fi: zgomot, vibrații, poluare atmosferică, scurgeri

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU”

accidentale de combustibili cauzate de mijloacele de transport și execuție a lucrării. La acestea se pot adauga factorii de stres cauzati de sistarea temporară a accesului auto și pietonal, disconfort în zona respectivă.

Pentru proiectul „MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII – CONSTRUIRE HALĂ CU CHARACTER PROVIZORIU ”, a fost emisă Clasarea Notificării cu numărul 2043 / 20.02.2015 de către Agenția pentru Protecția Mediului Dolj, în care se menționează că „ *proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată*”.

În concluzie prin investiția propusă nu se prevede un impact negativ asupra mediului.

4. Durata de realizare și etapele principale; graficul de realizare a investiției

Indicatori	Anul I				
	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5
Obținere avize si acorduri					
Studiu geotehnic					
Studiu de fezabilitate					
Organizarea procedurilor de achizitie					
Intocmire proiect tehnic					
Detalii de executie, verificarea tehnica a proiectului si avize					
Obținere avizului ISC si taxe aferente					
Obținere autorizatie de construire					
Asistenta tehnica					
Organizarea de santier					
Utilitati					
Alee acces si parcare					
Arhitectura					
Structura					
Instalatii electrice					
Instalatii sanitare					
Diverse si neprevazute					

(3) Costurile estimative ale investiției

1. valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general

Devizul general estimativ al investiției este întocmit conform H.G. 28/22.01.2008, privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiectivele de investiții și lucrări de intervenții, devizele pe obiecte și evaluările pe obiecte:

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizării "MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALA PIAȚA CU CARACTER PROVIZORIU" în mii lei/mii euro la cursul 4,4292 lei/euro din data de 02.12.2014						
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare(inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului						
1.1	Obținerea terenului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
1.2	Amenajarea terenului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL CAPITOL 1	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului		5.130	1.158	1.231	6.361	1.436
	TOTAL CAPITOL 2	5.130	1.158	1.231	6.361	1.436
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică						
3.1	Studii de teren	1.500	0.339	0.360	1.860	0.420
3.2	Taxe pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0.780	0.177	0.115	0.895	0.203
3.3	Proiectare și inginerie	17.000	3.839	4.080	21.080	4.760
3.4	Organizarea procedurilor de achiziție	1.000	0.226	0.240	1.240	0.280
3.5	Consultanță	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.6	Asistență tehnică	4.000	0.903	0.960	4.960	1.120
	TOTAL CAPITOL 3	24.280	5.484	5.755	30.035	6.783
CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază						
4.1	Construcții și instalații	89.508	20.209	21.482	110.990	25.059
4.2	Montaj utilaje tehnologice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.4	Utilaje fără montaj și echipamente de transport	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.5	Dotări	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.6	Active necorporale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL CAPITOL 4	89.508	20.209	21.482	110.990	25.059
CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli						
5.1	Organizare de șantier	2.215	0.500	0.532	2.747	0.620

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

	5.1.1. Lucrări de construcții	2.215	0.500	0.532	2.747	0.620
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	1.258	0.284	0.000	1.258	0.284
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2.215	0.500	0.532	2.747	0.620
	TOTAL CAPITOL 5	5.688	1.284	1.064	6.752	1.524
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar						
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6.2	Probe tehnologice și teste	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL CAPITOL 6	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL GENERAL	124.606	28.135	29.532	154.138	34.802
	Din care C+M	96.853	21.867	23.245	120.098	27.115

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

Deviz capitolul 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului CHELTUIELI ELIGIBILE						
Nr.crt	Specificatie	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1.	Alimentare cu apa	2.662	0.601	0.639	3.301	0.745
2.	Canalizare	2.468	0.557	0.592	3.060	0.691
3.	Alimentare cu gaze naturale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.	Alimentare cu agent termic	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5.	Alimentare cu energie electrica	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6.	Telecomunicatii (telefonie, radio-tv,etc)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7.	Alte tipuri de retele exterioare	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
8.	Drumuri de acces	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
9.	Cai ferate industriale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
10.	Cheltuieli aferente racordarii la retele de utilitati	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL	5.130	1.158	1.231	6.361	1.436

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

EVALUARE Deviz capitolul 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului					
CHELTUIELI ELIGIBILE					
EVALUARE ALIMENTARE CU APA					
Nr. crt.	Denumire	UM	Cant	PU	Val. fără TVA
				lei	lei
1	Camin apometru	buc.	1.000	550.000	550
2	Cap tronconic DN800	buc	1.000	100.000	100
3	Inel pt camin element drept H=500	buc.	1.000	124.000	124
4	Placa acoperis si reductie camin	buc	1.000	425.000	425
5	Element de baza pt camin H=200	buc.	1.000	220.000	220
6	Capac din fonta ductila	buc	1.000	65.000	65
7	Apometru cu cadran umed si role protejate DN20	buc	1.000	250.000	250
8	Robinet cu sfera 3/4	buc	2.000	57.000	114
9	Filtru impuritati Y DN25	buc.	1.000	55.000	55
10	Robinet golire 1/2	buc.	5.500	18.899	104
11	Conducta PEHD DN25	m	7.000	2.260	16
12	Manopera	%	30.000	2,023.000	607
13	Transport materiale	t	4.000	8.000	32
Total					2,662
EVALUARE REȚEA CANALIZARE					
Nr. crt.	Denumire	UM	Cant.	PU	Val fără TVA
				lei	lei
1	Camin canalizare	buc.	1.000	550.000	550
2	Inel aducere la cota (suprainltare0 D-625	buc	1.000	45.000	45
3	Cap tronconic DN800	buc	1.000	100.000	100
4	Inel pt camin element drept	buc.	1.000	124.000	124
5	Placa acoperis si reductie camin	buc	1.000	425.000	425
6	Element de baza pt camin	buc.	1.000	322.000	322
7	Capac din fonta ductila	buc	1.000	77.000	77
8	Teava PVC-U 110	m	8.000	30.000	240
9	Sapatura manuala	mc	2.000	30.000	60
10	Manopera	%	30.000	1,643.000	493
11	Transport materiale	t	4.000	8.000	32
Total					2,468

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciocchia

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

Deviz financiar- Capitolul 3 - Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica						
Nr.crt.	Specificatie	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	Cheltuieli pentru studii de teren (geotehnice, geologice, hidrologice, hidrogeotehnice, fotogrammetrice, topografice si de stabilitate a terenului pe care se amplaseaza obiectivul de investitie)	1.500	0.339	0.360	1.860	0.420
2	Cheltuieli pentru obtinere de avize, acorduri si autorizatii - total, din care:	0.780	0.177	0.115	0.895	0.203
	1. obtinerea/prelungirea valabilitatii certificatului de urbanism	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	2. obtinerea/prelungirea valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare, obtinere autorizatii de scoatere din circuitul agricol	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	3. obtinerea avizelor si acordurilor pentru racorduri si bransamente la retelele publice de apa, canalizare, gaze, termoficare, energie electrica, telefonie, etc.	0.366	0.083	0.088	0.454	0.103
	4. obtinere aviz sanitar, sanitar-veterinar si fitosanitar	0.200	0.045	0.000	0.200	0.045
	5. obtinerea certificatului de nomenclatura stradala si adresa	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	6. întocmirea documentației, obținerea numărului Cadastral provizoriu si inregistrarea terenului in Cartea Funciara	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	7. obtinerea avizului PSI	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	8. obtinerea acordului de mediu	0.100	0.023	0.000	0.100	0.023
	9. cai ferate industriale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	10. alte avize, acorduri si autorizatii solicitate prin lege	0.114	0.026	0.027	0.141	0.032
3	Proiectare si inginerie - total, din care:	17.000	3.839	4.080	21.080	4.760
	1. Cheltuieli pentru elaborarea tuturor fazelor de proiectare - total, din care:	13.250	2.992	3.180	16.430	3.710
	a. studiu de prefezabilitate	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	b. studiu de fezabilitate	4.800	1.084	1.152	5.952	1.344
	c. proiect tehnic	7.450	1.682	1.788	9.238	2.086
	d. detalii de executie					

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

	e. verificarea tehnica a proiectarii	1.000	0.226	0.240	1.240	0.280
	f. elaborarea certificatului de performanta energetica a cladirii	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	2. Documentatii necesare pentru obtinerea acordurilor, avizelor si autorizatiilor aferente obiectivului de investitii	3.750	0.847	0.900	4.650	1.050
	3. Cheltuielile pentru expertiza tehnica efectuata pentru constructii incepute si neterminate sau care urmeaza a fi modificate prin proiect (modernizari, consolidari, etc.)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	4. Cheltuielile pentru efectuarea auditului energetic	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4	Organizarea procedurilor de achizitie	1.000	0.226	0.240	1.240	0.280
5	Cheltuieli pentru consultanta - total, din care:	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	1. plata serviciilor de consultanta la elaborarea memoriului justificativ, studiilor de piata, de evaluare, la intocmirea cererii de finantare	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	2. plata serviciilor de consultanta in domeniul managementului investitiei sau administrarea contractului de executie	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6	Cheltuieli pentru asistenta tehnica - total, din care:	4.000	0.903	0.960	4.960	1.120
	1. asistenta tehnica din partea proiectantului în cazul când aceasta nu intră în tarifarea proiectării	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	2. plata diriginților de șantier desemnați de autoritatea contractantă, autorizați conform prevederilor legale pentru verificarea execuției lucrărilor de construcții și instalații	4.000	0.903	0.960	4.960	1.120
TOTAL		24.280	5.484	5.755	30.035	6.783

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

DEVIZUL obiectului 4.1.1: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA HALA PIATA						
in mii lei/mii euro la cursul 4,4292 lei/euro din data de 02.12.2014						
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
I.	LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII					
1	Terasamente	0.260	0.059	0.062	0.322	0.073
2	Construcții: rezistență (fundații, structură de rezistență) și arhitectură (închideri exterioare, compartimentări, finisaje)	67.165	15.164	16.120	83.285	18.804
3	Izolații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4	Instalații electrice	4.398	0.993	1.056	5.454	1.231
5	Instalații sanitare	7.724	1.744	1.854	9.578	2.162
6	Instalații de încălzire, ventilare, climatizare, PSI, radio-tv, intranet	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7	Instalații de alimentare cu gaze naturale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
8	Instalații de telecomunicații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL I	79.547	17.960	19.092	98.639	22.270
II.	MONTAJ					
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL II	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
III.	PROCURARE					
	Utilaje și echipamente tehnologice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	Utilaje și echipamente de transport	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	Dotări	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL III	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL (TOTAL I + TOTAL II + TOTAL III)	79.547	17.960	19.092	98.639	22.270

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

EVALUAREA OBIECTULUI 4.1.1: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA HALA PIATA					
Nr. crt.	Denumire	UM	Cant.	PU	Val fără TVA
				lei	lei
Arhitectura					
1	Acoperis panou sandwich 6 cm	mp	160.00	75.00	12,000
2	Parazapezi	ml	34.00	20.00	680
3	Profil coama externa	ml	35.00	25.00	875
4	Profil coama interna	ml	35.00	21.00	735
5	Jgheab Φ 10	ml	50.00	40.00	2,000
6	Agrafe jgheab	buc.	50.00	4.00	200
7	Burlan Φ 10	ml	11.50	26.00	299
8	Colier burlan	buc.	12.00	3.00	36
9	Placa beton	mc	23.00	160.00	3,680
10	Transport materiale	t	40.00	7.00	280
11	Manopera	%	30.00	20,505.00	6,152
Total					26,937
Rezistenta					
Infrastructura					
12	Terasamente	mc	13.00	20.00	260
13	Strat de reparatie din balast	mc	10.00	30.00	300
14	Cofraje	mp	9.00	9.00	81
15	Beton B200	mc	29.00	240.00	6,960
16	Armaturi OB37	kg	360.00	3.00	1,080
17	Armaturi PC52	kg	320.00	3.00	960
18	Manopera	%	30.00	9,641.00	2,892
19	Transport pamant	t	25.00	4.00	100
20	Transport materiale	t	25.00	4.00	100
21	Transport beton	t	72.00	4.40	317
Suprastructura					
22	Procurare laminate profile IPE240 stalpi	kg	1,392.00	3.40	4,733
23	Procurare laminate profile U10 stalpi	kg	200.00	3.40	680
24	Procurare laminate Tv 80x80x4 grinzi	kg	250.00	3.40	850
25	Procurare laminate Tv 80x80x4 ferme	kg	955.00	3.40	3,247
26	Procurare laminate Tv 40x80x4 ferme	kg	532.00	3.40	1,809
27	Procurare laminate Tv 40x40x4 contravantuiri	kg	55.00	3.40	187
28	Procurare laminate profile U10 pane	kg	1,410.00	3.40	4,794
29	Schela metalica	mp	160.00	5.00	800
30	Manopera	%	30.00	17,100.00	5,130
31	Macara	ora	72.00	72.00	5,184
32	Transport materiale	t	6.00	4.00	24

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII - CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”

Total					40,488
Instalatii electrice					
33	Tablou electric	buc.	1.00	750.00	750
34	Cablu CYY-F 3x1,5mmp	m	40.00	3.00	120
35	Tub izolant D=20mm	m	40.00	0.42	17
36	Cablu CYY-F 3x2,5mmp	m	5.00	3.50	18
37	Tub izolant D=25mm	m	5.00	0.55	3
38	Cablu CYY-F 3x4mmp	m	32.00	6.00	192
39	Tub izolant D=32mm	m	38.00	0.92	35
40	Cablu CYY-F 4x10mmp	m	10.00	5.20	52
41	Doza derivatie	buc.	2.00	2.50	5
42	Corp iluminat antipraf FIPAD 05 2x36W	buc.	6.00	112.11	673
43	Comutator aparent	buc.	2.00	24.20	48
44	Priza dubla aparenta	buc.	2.00	36.28	73
45	Fitinguri	%	20.00	1,986.00	397
46	Incercare panou metalic	buc.	1.00	135.00	135
47	Platbanda OL 40x4	m	25.00	25.00	625
48	Electrod OL 3m	buc.	3.00	80.00	240
49	Manopera	%	30.00	3,383.20	1,015
Total					4,398
Instalatii sanitare					
50	Spalator inox	buc.	1	1,250.00	1,250
51	Baterie amestecatoare pt spalator	buc.	2	72.80	146
52	Conducta PEHD 25mm	m	5	1.86	9
53	Robinet simplu 3/4	buc.	2	14.30	29
54	Rigola de scurgere beton 280x200x1000	buc.	50	45.00	2,250
55	Gratar otel 200x1000x20	buc.	50	35.00	1,750
56	Teava PVC-U 110	m	8	8.50	64
57	Cot PVC 90gr	buc.	2	7.50	15
58	Cot PVC 45gr	buc.	1	16.50	17
59	Camin monobloc masa plastica 550x550	buc.	1	64.20	64
60	Teava PVC-U 100	m	5	27.50	138
61	Sapatura manuala	mc	4	34.00	129
62	Efectuare probe instal canal	m	10	1.00	10
63	Efectuare probe instal apa rece	m	10	1.00	10
64	Spalare conducte	m	10	3.00	30
65	Transport materiale	t	5	8.00	40
66	Manopera	%	30.00	5,911.00	1,773
Total					7,724

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

DEVIZUL obiectului 4.1.2: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA PARCARE SI ACCES AUTO						
in mii lei/mii euro la cursul 4,4292 lei/euro din data de 02.12.2014						
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
I.	LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII					
1	Terasamente	0.360	0.081	0.086	0.446	0.101
2	Construcții: rezistență (fundații, structură de rezistență) și arhitectură (închideri exterioare, compartimentări, finisaje)	9.601	2.168	2.304	11.905	2.688
3	Izolații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4	Instalații electrice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5	Instalații sanitare	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6	Instalații de încălzire, ventilare, climatizare, PSI, radio-tv, intranet	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7	Instalații de alimentare cu gaze naturale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
8	Instalații de telecomunicații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL I	9.961	2.249	2.390	12.351	2.789
II.	MONTAJ					
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL II	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
III.	PROCURARE					
	Utilaje și echipamente tehnologice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	Utilaje și echipamente de transport	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	Dotări	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL III	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	TOTAL (TOTAL I + TOTAL II + TOTAL III)	9.961	2.249	2.390	12.351	2.789

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

EVALUAREA DEVIZULUI OBIECTULUI 4.1.2: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA PARCARE SI ACCES AUTO					
Nr. crt.	Denumire	UM	Cant.	PU	Val fără TVA
				lei	lei
Lucrari constructii					
1	Terasamente	mc	36.00	10.00	360
2	Balast	mc	8.00	30.00	240
3	Piatra sparta	mc	16.00	30.00	480
4	Nisip	mc	2.00	30.00	60
5	Beton	mc	12.00	350.00	4,200
6	Borduri	ml	45.00	20.00	900
7	Beton borduri	mc	1.00	200.00	200
8	Transport pamant	t	50.00	8.00	400
9	Transport beton	t	28.60	21.00	601
10	Transport materiale	t	49.00	12.00	588
11	Manopera	%	30.00	6,440.00	1,932
Total					9,961

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

Deviz capitolul 5 - Alte cheltuieli						
Nr.crt	Specificatie	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
5.1	Organizare de santier	2.215	0.500	0.532	2.747	0.620
5.1.1	lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	2.215	0.500	0.532	2.747	0.620
5.1.2	cheltuieli conexe organizarii de santier	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5.2	Comisioane, taxe	1.258	0.284	0.000	1.258	0.284
	comisionul băncii finanțatoare	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	cota aferentă Inspectoratului de Stat in Constructii pentru controlul calității lucrărilor de	0.678	0.153	0.000	0.678	0.153

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

	construcții					
	cota pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	0.097	0.022	0.000	0.097	0.022
	prime de asigurare din sarcina autorității contractante	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	alte cheltuieli de aceeași natură, stabilite în condițiile legii	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor	0.483	0.109	0.000	0.483	0.109
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	2.215	0.500	0.532	2.747	0.620
	TOTAL	5.688	1.284	1.064	6.752	1.524

Intocmit,
op. dev. Alexandru Ciochia

2. eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției

Indicatori	Anul I				
	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5
Obtinere avize si acorduri		780.43			
Studiu geotehnic		1,500.00			
Studiu de fezabilitate	2,400.00	2,400.00			
Organizarea procedurilor de achizitie			1,000.00		
Intocmire proiect tehnic		3,725.00	3,725.00		
Detalii de executie, verificarea tehnica a proiectului si avize		2,375.00	2,375.00		
Obtinere avizului ISC si taxe aferente			97.00	580.50	580.50
Obtinere autorizatie de construire			0.00		
Asistenta tehnica				2,000.00	2,000.00
Organizarea de santier				1,107.50	1,107.50
Utilitati				2,565.00	2,565.00
Alee acces si parcare				4,980.50	4,980.50
Arhitectura				13,468.50	13,468.50
Structura				20,244.00	20,244.00
Instalatii electrice				2,199.00	2,199.00
Instalatii sanitare				3,862.15	3,862.15
Diverse si neprevazute				1,107.50	1,107.50
TOTAL	2,400.000	10,780.430	7,197.000	52,114.650	52,114.650
TOTAL					124,606.730

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

(4) Analiza cost-beneficiu:

1. IDENTIFICAREA INVESTIȚIEI ȘI DEFINIREA OBIECTIVELOR, INCLUSIV SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINȚĂ

1.1 Identificarea investiției

Investiția care face obiectul analizei cost-beneficiu - „Modernizare Piața Dezrobirii - construire hală cu caracter provizoriu” – presupune modernizarea incintei pieței Dezrobirii prin construirea unei noi hale destinate comercializării produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum în conformitate cu reglementările în vigoare și asigurarea condițiilor minime necesare pentru desfășurarea acestui tip de activități, amenajarea unei aleei auto de acces și amenajarea a două locuri de parcare.

Conform situației existente amplasamentul destinat pentru realizarea investiției se află în intravilanul Municipiului Craiova, str. Dezrobirii, nr. 180, are suprafața de 603 mp din măsurători și 684 mp din acte, aparține domeniului public al municipiului Craiova conform HG 141/2008 poziția 126, este intabulat în cartea funciară nr. 214906 a municipiului Craiova având alocat numărul cadastral 214906 și se află în administrarea Serviciului Public Administrația Piețelor și Tîrgurilor Craiova.

Conform PUG, aprobat cu HCL 23/2000 și prelungit cu HCL NR. 37/2013, amplasamentul este situat în zona locuințe, cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general, folosința actuală a terenului fiind - curți construcții.

Prin prezentul proiect se propune construirea unei hale cu caracter provizoriu și regim de înălțime Parter, ce va adăposti un spațiu pentru comercializarea legumelor și fructelor.

Astfel, prin realizarea investiției „ Modernizare Piața Dezrobirii - construire hală cu caracter provizoriu” se dorește realizarea unui spațiu destinat comercializării legumelor și fructelor în conformitate cu reglementările în vigoare și asigurarea condițiilor minime necesare pentru desfășurarea acestui tip de activități.

Acoperișul va fi de tip șarpantă pe structură metalică în patru ape, cu învelitoare din panouri termoizolante tip sandwich, prevăzută cu sistem de scurgerea apelor (jgheaburi și burlane metalice) și parazapezi, rezistență la intemperii și care va asigura în același timp și protecție împotriva radiației solare și a fenomenelor naturale precum ploaia, lapovița, ninsoarea și grindina.

Sistemul constructiv al halei se compune din:

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

- radier general armat la partea inferioara cu OB 37 ;
- stâlpi metalici fixati pe placă cu ajutorul ancorelor chimice .

Structura de rezistență va corespunde normelor de rezistență și stabilitate în vigoare.

În concluzie, prin realizarea proiectul de fațã nu se prevede un impact semnificativ negativ asupra mediului înconjurător.

Principalii beneficiari în urma finalizării investiției „Modernizare Piața Dezrobirii - construire hală cu caracter provizoriu sunt atât locuitorii Municipiului Craiova ce reprezintă clienții finali ai agenților economici ce își vor desfășura activitatea în noul spațiu, cât și agenții economici în sine care vor comercializa aici produse agroalimentare și bunurilor de larg consum, precum și agenții economici responsabili de aprovizionarea unora dintre aceștia cu marfă. De menționat este și faptul că în momentul de față, în spațiile respective, ocazional, agenți economici sau chiar persoane private expun produse spre vânzare „sub cerul liber”, aceștia făcând de asemenea parte dintre beneficiarii implementării proiectului.

1.2 Definirea obiectivelor

Prin implementarea acestui proiect se urmărește, în primul rând, realizarea **obiectivului general** al proiectului, ce constă în **Modernizare Piata Dezrobirii-construire hala cu caracter provizoriu, din Municipiul Craiova, județul Dolj**. Odată cu realizarea obiectivului general al proiectului, se vor putea asigura beneficiarilor țintă condiții mai bune pentru desfășurarea activității de comercializare a legumelor și fructelor și se vor putea duce la îndeplinire obiectivele specifice ale proiectului, obiective ce vor fi analizate în cele ce urmează:

Obiectivele specifice:

- **Creșterea standardelor de viață ale populației** - întrucât prin prisma modernizării Piata Dezrobirii- construire hala cu caracter provizoriu, agenții economici care își vor desfășura aici activitatea de comercializare a produselor de tipul celor menționate mai sus, vor putea beneficia de un grad sporit de confort și igienă în derularea activităților de zi cu zi în conformitate cu reglementările în vigoare, tocmai datorită acestor acoperișuri ce se vor realiza, care vor proteja de intemperii (ploaie, lapoviță, ninsoare, grindină), precum și de razele soarelui (radiații solare, luminozitate și căldură excesive) persoanele responsabile cu activitatea directă de comercializare și mai ales produsele

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

comercializate, pe reprezentanții firmelor care se ocupă de aprovizionarea unora dintre aceștia, precum și pe clienții finali. Toate aceste beneficii ce derivă din construirea halei în cauză, ce presupun o modernizare a Pieței Dezrobirii, vor crește automat și gradul de civilizație al populației, sperând astfel într-o apropiere cât mai rapidă de standardele altor localități mai dezvoltate și de micșorare a discrepanțelor dintre regiunile țării sau dintre localitățile din țara noastră comparativ cu cele din alte țări ale Uniunii Europene.

- **Crearea de beneficii privind sănătatea populației** - deoarece prin realizarea investiției se vor putea astfel satisface o parte dintre condițiile de igienă și calitate ce se impun în activitățile de comercializare de produse consum, produse ce pot fi afectate iremediabil prin expunerea în spații libere ce nu beneficiază de cel puțin un acoperiș care să asigure protecție în caz de fenomene naturale precum ploaia, lapovița, ninsoarea ori grindina, sau care să protejeze de efectele negative ale razelor soarelui. Consecințele comercializării produselor mai sus menționate în spații neprotejate cel puțin de existența unui acoperiș, pot fi grave sau chiar foarte grave și pot afecta, pe de o parte, veniturile agenților economici care pot fi direct afectați de imposibilitatea de a mai comercializa produsele afectate de expunerea la oricare dintre situațiile menționate, iar pe de altă parte, sănătatea populației care achiziționează produsele respective, produse care datorită expunerii în aer liber, în spații neprotejate, se pot afla în diferite stadii de alterare (fără ca uneori acest lucru să fie perceptibil la prima vedere) și care pot genera efecte dintre cele mai puțin dorite. În concluzie, se va îmbunătăți implicit și starea de sănătate a populației, datorită diminuării șanselor de îmbolnăvire datorată produselor agroalimentare neconforme, sau datorită utilizării de produse de larg consum care nu se mai află la parametrii de calitate optimă și care pot să provoace efecte adverse.
- **Îmbunătățirea calității mediului înconjurător** - acest lucru se va putea realiza prin diminuarea surselor de poluare provenite de la însăși produsele alterate datorită expunerii în spații neamenajate, care afectează pe termen scurt, mediu și lung solul, apa și aerul.
- **Dezvoltarea economică a localității** - prin punerea la dispoziție a unui spațiu de comercializare modernizat tuturor potențialilor agenți economici interesați ce le asigură

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

acestora condiții minime necesare pentru desfășurarea activităților de comercializare. Prin modernizarea pieței, crește implicit și numărul agenților economici prezenți, iar ca urmare a derulării activităților acestora, se generează și venituri suplimentare la bugetul local provenite din taxe și impozite, ceea ce va produce și o dezvoltare a economiei locale și zonale.

- **Atragerea de noi agenți economici în cadrul pieței** - prin punerea la dispoziție a unui spațiu de comercializare modernizat tuturor potențialilor agenți economici interesați de spațiul respectiv ce le asigură acestora condiții minime necesare pentru desfășurarea activităților de comercializare. Prin modernizarea spațiului de expunere și vânzare în cadrul pieței, crește implicit și numărul agenților economici prezenți, iar ca urmare a derulării activităților acestora, se generează și venituri suplimentare la bugetul local provenite din taxe și impozite, ceea ce va produce și o dezvoltare a economiei locale și zonale.
- **Venituri suplimentare pentru S.C. PIETE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L.** - modernizarea spațiului de expunere și comercializare în cadrul pieței, beneficiarul investiției se va bucura de venituri suplimentare în urma închirierii spațiilor respective către agenții economici interesați.
- **Puterea exemplului propriu** - proiectul de față și realizarea investiției prezentate, vor servi cu certitudine ca exemplu de bune practici și pentru alte societăți sau autorități publice care dețin spații de comercializare produse și bunuri pentru populație, în vederea modernizării acestora pentru a putea astfel oferi condiții minime necesare pentru desfășurarea activităților de comercializare.

În concluzie, implementarea proiectului, va avea efecte benefice pentru beneficiarul investiției, S.C. PIETE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L., pentru agenții economici care își desfășoară aici activitatea, pentru mediul înconjurător, pentru localitate și nu în ultimul rând, pentru populație, care va beneficia de standarde de viață crescute, de beneficii privind sănătatea populației și de locuri de muncă noi, asta în condițiile în care rata șomajului este una destul de mare.

1.3. Specificarea perioadei de referință

Perioada de referință se referă la numărul maxim de ani pentru care se realizează previziuni în cadrul analizei cost-beneficiu. Previziunile referitoare la viitorul proiect vor fi

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

realizate pentru o perioadă apropiată de durata vieții economice a acestuia și destul de îndelungată pentru a permite manifestarea impactului pe termen mediu și lung.

Perioada de referință pe sector, în baza recomandărilor din Anexa Nr.2 : PRINCIPII METODOLOGICE privind realizarea analizei cost-beneficiu² este prezentată în tabelul următor:

SECTOR	PERIOADA DE REFERINȚĂ (ANI)
Energie	15-25
Apa și mediu	30
Căi ferate	30
Porturi și aeroporturi	30
Drumuri	25-30
Industrie	10
Alte servicii	15

Așadar, pe baza datelor furnizate în tabelul de mai sus perioada de referință care a fost luată în calcul la realizarea analizei cost - beneficiu pentru sectorul Alte servicii este de 15 ani.

2. ANALIZA OPȚIUNILOR³1);

În procesul de analizare a opțiunilor de investiție s-au analizat comparativ trei variante: „fără investiție” (varianta zero), „cu investiție maximă” (varianta maximă) și „cu investiție medie” (varianta medie), după cum urmează:

Varianta zero - varianta fără investiție

Alternativa ”Zero” este prezentată ca element de referință față de care se compară celelalte două alternative ale proiectului „ Modernizare Piata Dezrobirii- construire hala cu caracter provizoriu”.

Potrivit alternativei „Zero”, proiectul nu s-ar realiza sub nicio formă, iar spațiul

² Anexa Nr. 2 la INSTRUCȚIUNI din 2 iulie 2008 de aplicare a unor prevederi din Hotărârea Guvernului nr. 28 / 2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precumși a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții.

³ 1) Varianta zero (variantă fără investiție), varianta maximă (variantă cu investiție maximă), varianta medie (variantă cu investiție medie); se va preciza varianta selectată.

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

propus rămâne neamenajat, ceea ce înseamnă că nu s-ar aduce nicio contribuție la creșterea standardelor de viață ale locuitorilor orașului, deoarece nu s-ar suplimenta posibilitățile actuale de expunere și de comercializare a produselor și bunurilor destinate populației, nu s-ar îmbunătăți cu nimic condițiile minime de confort și igienă oferite agenților economici în vederea desfășurării activității, nu s-ar îmbunătăți condițiile de comercializare a produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum, ceea ce ar putea duce la consecințe dintre cele mai grave pentru sănătatea populației, tocmai datorită expunerii în aer liber, în spații neprotejate a produselor destinate vânzării, nu se aduc îmbunătățiri mediului înconjurător, deoarece nu se intervine asupra diminuării surselor de poluare a solului, apei și aerului, nu se aduc beneficii de ordin economic localității, deoarece nu sunt generate venituri suplimentare la bugetul local provenite de la agenții economici ce ar fi putut fi atrași să își desfășoare activitatea în cadrul pieței, nu sunt create locuri de muncă noi pentru comunitate, nu sunt atrași agenți economici noi care să își desfășoare activitatea în incinta pieței, nu se crează premisele unor venituri suplimentare pentru S.C. PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L. generate prin prisma agenților economici atrași să își deruleze afacerile în incinta pieței și nu în ultimul rând, nu s-ar oferi un model de bune practici pentru alte societăți sau autorități publice care dețin spații de comercializare produse și bunuri pentru populație în vederea modernizării acestora.

Ca și concluzie, alternativa „Zero” echivalează cu nerealizarea proiectului și va conduce cu certitudine la insatisfacția principalilor beneficiari ai prezentului proiect, precum și la o serie de dezavantaje pentru comunitate și pentru beneficiarul investiției.

Varianta medie - varianta cu investiție medie

În varianta „cu investiție medie”, va avea loc execuția integrală a proiectului „Modernizare Piața Dezrobirii- construire hala cu caracter provizriu”, amenajare piață astfel: hala va fi acoperită cu țiglă ceramică, amenajare care va putea asigura beneficiarilor țintă condiții mai bune pentru desfășurarea activității de comercializare a produselor mai sus menționate și care va asigura astfel cadrul necesar creșterii calității vieții populației din localitate și va aduce și o serie de beneficii de ordin economic, social și de mediu, după cum urmează:

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

- Vor crește standardele de viață ale populației localității, deoarece ca urmare a realizării investiției, se vor crea condițiile minime necesare de confort și igienă pentru agenții economici care își vor desfășura aici activitatea de comercializare a produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum, pentru reprezentanții firmelor care se ocupă de aprovizionarea unora dintre aceștia, precum și pentru clienții finali.
- Va avea loc un impact pozitiv asupra mediului înconjurător, datorită diminuării surselor de poluare care afectează calitatea solului, a apei și a aerului, poluare ce poate să provină de la însăși legume și fructe alterate datorită expunerii în spații neamenajate, care pot să producă efecte pe termen scurt, mediu și lung.
- Impact pozitiv asupra sănătății populației, deoarece prin realizarea investiției se va putea astfel îmbunătăți implicit și starea de sănătate a populației, datorită diminuării șanselor de îmbolnăvire datorată produselor neconforme, sau datorită utilizării de produse de larg consum care nu se mai află la parametrii de calitate optimă și care pot să provoace efecte adverse.
- Dezvoltarea economiei locale și zonale prin creșterea veniturilor la bugetul local provenite din taxe și impozite prin prisma modernizării spațiului de expunere și vânzare în cadrul pieței.
- Creșterea numărului de agenți economici prezenți în incinta pieței, ca urmare a modernizării spațiului de comercializare, creștere care contribuie la dezvoltarea economiei locale și zonale.

Pe lângă toate aceste beneficii economice, sociale și de mediu, se mai pot menționa și beneficiile de natură economică de care se va „bucura” în urma implementării proiectului S.C. PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L, ca urmare modernizării spațiului de expunere și comercializare în cadrul pieței, precum și beneficiile de imagine aduse beneficiarului, care vor servi cu certitudine ca exemplu de bune practici și pentru alte societăți sau autorități publice care dețin spații de comercializare produse și bunuri pentru populație, în vederea modernizării acestora pentru a putea astfel oferi condiții minime necesare pentru desfășurarea activităților de comercializare.

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Aceasta este varianta selectată, prin care se realizează întreaga investiție propusă prin prezentul proiect, ce se ridică la valoarea totală de **110,990 lei (25,059 EURO) inclusiv TVA.**

Varianta maximă - varianta cu investiție maximă

Varianta maximă este reprezentată de realizarea proiectului propus, însă spațiul propus pentru comercializarea legumelor și fructelor se amenajează cu acoperiș din panouri sandwich

Analizând varianta maximă și varianta medie rezultă următoarele:

<u>Varianta maximă</u> - spațiul propus se amenajează pentru comercializarea produselor, cu acoperiș din tablă panouri sandwich.	<u>Varianta medie</u> - spațiul propus se amenajează pentru comercializarea produselor, cu acoperiș din țiglă ceramică.
Cheltuieli pentru investiția de bază (mii lei fără TVA)	
Arhitectura: 29,137 mii lei	Arhitectura: 26,937 mii lei
Rezistența: 40,488 mii lei	Rezistența: 40,488 mii lei
Instalații: 12,122 mii lei	Instalații: 12,122 mii lei
Echipamente: 9,961 mii lei	Echipamente: 9,961 mii lei
Total cheltuieli pentru investiția de bază: 91,708 mii lei	Total cheltuieli pentru investiția de bază: 89,508 mii lei

Din analiza celor două variante rezultă că investiția este mai mare pentru Varianta maximă.

În concluzie, în urma analizei celor trei variante, varianta zero, varianta maximă și varianta medie, la realizarea proiectului de față, varianta selectată este reprezentată de varianta medie.

3. ANALIZA FINANCIARĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ FINANCIARĂ: FLUXUL CUMULAT, VALOAREA ACTUALĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE ȘI RAPORTUL COST-BENEFICIU;

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Obiectivul analizei financiare este de a calcula performanța și sustenabilitatea financiară a investiției propuse pe parcursul perioadei de referință, cu scopul de a stabili cea mai potrivită structură de finanțare a acesteia.

Determinarea performanței și sustenabilității financiare se realizează prin calcularea indicatorilor de performanță financiară, după cum urmează:

1. *valoarea financiară actuală netă (VFAN/C);*
2. *rata internă de rentabilitate financiară (RIRF/C);*
3. *fluxul de numerar cumulat;*
4. *raportul cost/beneficiu ≤ 1 , unde costurile se referă la costurile de exploatare pe perioada de referință, iar beneficiile se referă la veniturile obținute din exploatarea investiției.*

Analiza financiară este realizată din punctul de vedere al beneficiarului, S.C. PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L..

3.1. Estimări și variabile de lucru

Pentru elaborarea unei analize financiare realiste se impune luarea în calcul a unor estimări și utilizarea anumitor variabile.

În cadrul Analizei Financiare s-au utilizat următorii parametri:

1. Perioada de referință

Perioada de referință luată în calcul în cadrul analizei cost beneficiu este de 15 ani.

2. Rata de actualizare și factorii de actualizare

Actualizarea este operațiunea de aducere în stare de comparabilitate în momentul actual a unei sume de fluxuri de trezorerie viitoare. Rata folosită în calcule este numită **rată de actualizare** și ea este asimilată cu rata costului de oportunitate al capitalului (rata costului mediu ponderat al capitalului).

Considerând: a - rata de actualizare (rata costului mediu ponderat al capitalului) și i

- orizontul de timp pentru care se realizează analiza, raportul $\frac{1}{(1+a)^i}$ se numește factor de actualizare.

În timp ce rata de actualizare financiară este aceeași pentru toate tipurile de proiecte, indiferent de orizontul de timp pe care se face actualizarea, factorul de

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

actualizare are valori diferite în fiecare din anii supuși analizei: $\frac{1}{(1+a)^1}$ în anul 1, $\frac{1}{(1+a)^2}$ în anul 2..., $\frac{1}{(1+a)^{15}}$ în anul 15.

Rata de actualizare ce se va utiliza în calcularea indicatorilor de performanță ai proiectului, este de 7%, rată ce s-a obținut prin adăugarea nivelului așteptat al inflației (2%) țintei de 5% conform ratei recomandate de Documentul de lucru Nr. 4 al Comisiei Europene, document care este un Ghid pentru realizarea analizei cost-beneficiu. Conform documentului menționat mai sus rata de actualizare de 5% se modifică pentru anumite sectoare în funcție de recomandările organismelor din fiecare țară.

Cum în cazul de față nu s-a făcut nicio recomandare, s-a utilizat rata de 5% la care s-a adăugat nivelul așteptat al inflației rezultând rata de actualizare nominală, rată ce va fi folosită pentru realizarea analizei.

Notă! Pentru realizarea analizei se utilizează *rata de actualizare nominală* (care include inflația) deoarece analiza este realizată în *prețuri curente* (care includ efectele inflației). **Final notă.**

3. Rata inflației

În analiza proiectelor se poate prefera folosirea prețurilor constante, care sunt acele prețuri ajustate ținând cont de inflație și fixate la un an de bază. Pe de altă parte, în analiza fluxurilor financiare, prețurile curente sunt de preferat. Prețurile curente sunt prețuri nominale, la valorile observate în fiecare an. Folosirea prețurilor curente este recomandată deoarece efectul inflației poate influența calculul rentabilității financiare a investiției.

Pentru a obține o situație cât mai aproape de realitate, se va lucra cu prețuri curente, luând în calcul rata inflației. Se are în vedere faptul că, în calculele de actualizare, rata de actualizare încorporează, în semnificația și nivelul său, și informații legate de indicii prețurilor. Cu titlu informativ, pentru orizontul de timp supus analizei cost-beneficiu, de 15 de ani, evoluția preconizată a ratei inflației este următoarea:

Anul	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Rata inflației (%)	2.5	2.5	2.3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Anul	11	12	13	14	15					
Rata inflației (%)	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0					

Gradul de credibilitate al unei astfel de prognoze este unul ridicat, dat fiind faptul că, în prezent, BNR aplică strategia de țintire directă a inflației, cu anunțarea și asumarea țintei la începutul fiecărui an, cu o marjă de eroare (interval acceptat de variație de $\pm 1\%$ pe an).

4. Cursul de schimb valutar

Este considerat o variabilă de lucru deoarece majoritatea proiectelor sunt evaluate atât în moneda țării unde se realizează acestea cât și într-o monedă de referință, în speță euro sau dolar. Pentru a avea o imagine corectă a rezultatelor financiare ale proiectului pentru orizontul de timp luat în calcul trebuie să se ia în considerare și raportul de schimb între moneda autohtonă și moneda de referință. În cazul proiectelor de investiții din România, moneda folosită ca monedă de referință este euro.

Această variabilă este importantă mai ales în cazul unor proiecte multinaționale, pentru care costurile de investiție și de operare se exprimă în mai multe valute sau pentru investițiile care necesită materii prime din import sau expertiză tehnică externă.

Cursul de schimb luat în considerare în analiza curentă, care a fost folosit și la calculațiile din deviz este:

Valoarea euro la cursul din 02.12.2014

1 EURO = 4,4292 lei

5. Costul investiției și costul proiectului

Costul total al unui proiect de investiții este dat de suma costurilor de investiție: teren, construcții, echipamente, costuri speciale de întreținere, licențe, brevete, taxe și comisioane aferente derulării proiectului.

Metodologia internațională pentru analiza financiară pe baza fluxului de numerar presupune calcularea rentabilității unei investiții prin folosirea costurilor totale aferente respectivei investiții.

Costurile investiției sunt detaliate trecând în cascadă de la Devizul General, prin Devize pe obiecte și apoi la Evaluarea detaliată pe obiecte.

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Structura costurilor este următoarea:

Nr. Crt.	Costuri	Valoare (inclusiv TVA) -lei-
1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	6.361
2	Studii de teren	1.860
3	Taxe pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	895
4	Proiectare și inginerie	21.080
5	Organizarea procedurilor de achiziție	1.240
6	Asistență tehnică	4.960
7	Construcții și instalații	110.990
8	Organizare de șantier	2.747
9	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	1.258
10	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2.747
TOTAL GENERAL		154.138

Aceste costuri sunt eșalonate de-a lungul a 5 luni, conform graficului de realizare al investiției, cuprins în Studiul de fezabilitate.

Așadar, costul total al investiției, conform devizului general, este de **154.138 LEI**, echivalentul a **34.802 EURO**.

Costul total care va fi luat în calculul analizei financiare este costul total din devizul general al proiectului de investiții pentru proiectul „Modernizare Piața Dezrobirii-construire hală cu caracter provizoriu”, respectiv:

154.138 LEI, echivalentul a 34.802 EURO

(folosind cursul de 4,4292 lei/euro la data de 02.12.2014)

6. Valoarea reziduală a investiției

Printre elementele de venit, un element care se înregistrează la finalul orizontului de timp considerat pentru prognoză, este valoarea reziduală a investiției. Valoarea reziduală trebuie luată în considerare întotdeauna la calculul ratei interne de rentabilitate financiară a investiției și al ratei interne de rentabilitate financiară a capitalului, alături de fluxurile de cash flow-uri actualizate și de valoarea investiției.

Valoarea reziduală va fi considerată valoarea rămasă de amortizat după orizontul de timp luat în considerare. Valoarea reziduală se calculează în funcție de valoarea de inventar a mijloacelor fixe folosite în cadrul investiției și de gradul de uzura estimat pentru orizontul de timp avut în vedere în cadrul analizei, după formula:

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

$$VR = Vi \times (1 - Gu/100)$$

VR = Valoarea reziduală

Vi = Valoarea de inventar a mijlocului fix

Gu = Gradul de uzură a mijlocului fix estimat peste orizontul de timp propus.

La rândul său gradul de uzură se exprimă prin raportarea orizontului de analiză la durata normală de funcționare pentru mijlocul fix în cauză.

Valoarea reziduală luată în calcul este de 38.535 lei.

7. Reparațiile capitale

Pentru ca proiectul să producă beneficii la nivelul prognozat este necesar ca investiția să își mențină caracteristicile de performanță pe toată durata de previziune.

Având în vedere că vorbim de o structură metalică nu se prognozează că va fi nevoie de reparații capitale în perioada prognozată.

Singura intervenție care se va face asupra construcțiilor reprezintă adăugarea unui nou strat de vopsea o dată la 4 ani.

3.2. Evoluția prezumată a costurilor de exploatare

În estimarea cheltuielilor anuale de exploatare s-au luat în calcul următoarele categorii de cheltuieli:

- cheltuieli cu utilitățile;
- cheltuieli cu întreținerea și reparațiile;
- cheltuieli cu personalul.

Cheltuieli cu utilitățile

Ca și utilități aferente spațiilor ce vor fi modernizate prin proiect putem nominaliza energia electrică.

Cost energie electrică / lună = 70 kW / lună * 0,36 lei/kWh = 25.20 lei/lună

Cost energie electrică / an = 302 lei / an

Cheltuieli cu apa - canal: cost apa – canal - 50 lei/lună

Cheltuieli: cost gunoi - 100 lei/lună

Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile

- întreținere/reparații instalații: 300 lei/an

- adăugarea unui nou strat de vopsea o dată la 4 ani.

Costurie pe care le implică această activitate sunt următoarele:

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Se vor utiliza 0.15 l vopsea / mp / strat

Suprafața vopsită: 100 mp

Vopsea folosită: 0.15 l / mp / strat = 15 l x 2 straturi = 30 l

Cheltuieli cu vopseaua: 30 l x 15 lei / l = 450 lei

- Înlocuire mese vânzare o dată la 2 ani.

Cost înlocuire: 600 lei/masă

Cheltuieli cu personalul

Investiția propusă nu va crea noi locuri de muncă, ci va folosi personalul existent.

Astfel, costurile generate sunt:

cheltuieli salariale / lună – 2,139.11 lei

cheltuieli salariale / an – 25,669.28 lei

3.3. Evoluția prezumată a veniturilor

Prin prezentul proiect se propune modernizarea spațiului existent și construirea unei noi hale. În urma realizării investiției va rezulta o suprafață de 25 mp ce urmează a fi închiriată cu un preț de 9 lei/mp/zi.

Pornindu-se de la suprafața și tariful menționate anterior, s-au prognozat veniturile lunare ce urmează a fi obținute din chirii pentru spațiile ce vor fi realizate prin proiect:

	Suprafata (mp)	pret/mp lei	valoare chirie/luna lei
Chirie spații	25.00	9.00	6,750.00

Pornindu-se de la cheltuielile și veniturile prezentate mai sus corespunzătoare primului an de exploatare s-a realizat proiecția cheltuielilor și veniturilor pe perioada analizată (15 de ani) ce s-au actualizat cu rata inflației, obținându-se următoarele proiecții:

Cheltuieli	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total cheltuieli de exploatare	9,357	28,071	29,410	29,500	31,395	30,993	32,463	32,562	34,655	34,211
energia electrica	100.67	302	310	317	325	333	342	350	359	368
cheltuieli intretinere si reparatii	100	300	945	323	1,489	339	1,043	356	1,643	374
cheltuieli cu apa-canal	200.00	600	615	630	646	662	679	696	713	731
cheltuieli cu gunoiul	400.00	1,200	1,230	1,261	1,292	1,325	1,358	1,392	1,426	1,462
cheltuieli cu personalul	8,556.43	25,669	26,311	26,969	27,643	28,334	29,042	29,768	30,513	31,276
Cheltuieli	An 11	An 12	An 13	An 14	An 15					

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

	2025	2026	2027	2028	2029					
Total cheltuieli de exploatare	35,833	35,943	38,252	37,762	39,553					
energia electrica	377	387	396	406	416					
cheltuieli intretinere si reparatii	1,151	393	1,814	413	1,270					
cheltuieli cu apa-canal	749	768	787	807	827					
cheltuieli cu gunoiul	1,499	1,536	1,575	1,614	1,654					
cheltuieli cu personalul	32,057	32,859	33,680	34,522	35,385					

Venituri din chirii	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Chirii	27,000	81,000	83,025	85,101	87,228	89,409	91,644	93,935	96,284	98,691
TOTAL	27,000	81,000	83,025	85,101	87,228	89,409	91,644	93,935	96,284	98,691
Venituri din chirii	An 11	An 12	An 13	An 14	An 15					
	2025	2026	2027	2028	2029					
Chirii	101,158	103,687	106,279	108,936	111,659					
TOTAL	101,158	103,687	106,279	108,936	111,659					

3.4. Calcularea indicatorilor de performanță financiară

Modelul teoretic aplicat este modelul Cash Flow Actualizat (DCF), care cuantifică diferența dintre veniturile și cheltuielile generate de proiect pe durata sa de funcționare, ajustând această diferență cu un factor de actualizare, operațiune necesară pentru a „aduce” o valoare viitoare în prezent, la un numitor comun.

Tabelul de mai jos prezintă previziunea fluxurilor anuale de costuri și beneficii pe durata economică de viață a proiectului.

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Calcularea indicatorilor de performanță financiară a investiției (LEI)										
7%										
1	0.9346	0.8734	0.8163	0.7629	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820	0.5439	0.5083
ANUL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valoare reziduala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intrari de numerar din exploatare	27,000	81,000	83,025	85,101	87,228	89,409	241,644	93,935	96,284	98,691
Total Venituri	27,000	81,000	83,025	85,101	87,228	89,409	241,644	93,935	96,284	98,691
iesiri de numerar pentru exploatare	9,357	28,071	29,410	29,500	31,395	30,993	182,463	32,562	34,655	34,211
Costurile totale ale investitiei	154,138									
Total Cheltuieli	163,495	28,071	29,410	29,500	31,395	30,993	182,463	32,562	34,655	34,211
Flux de numerar VAN	-136,495	52,929	53,615	55,601	55,833	58,415	59,181	61,373	61,629	64,480
Flux de numerar cumulat	-127,566	46,230	43,766	42,417	39,808	38,925	36,855	35,719	33,522	32,778
B valoarea actualizata	-136,495	-83,566	-27,966	27,867	86,283	145,463	206,836	268,465	332,945	332,945
C valoarea actualizata	25,234	70,749	67,773	64,923	62,192	59,577	150,484	54,671	52,372	50,169
7%	152,799	24,519	24,007	22,505	22,384	20,652	113,629	18,952	18,850	17,391
ANUL	0.4751	0.4440	0.4150	0.3878	0.3624					
11	11	12	13	14	15					
Valoare reziduala	0	0	0	0	38,535					
Intrari de numerar din exploatare	101,158	103,687	106,279	108,936	111,659					
Total Venituri	101,158	103,687	106,279	108,936	150,194					
iesiri de numerar pentru exploatare	35,833	35,943	38,252	37,762	39,553					
Costurile totale ale investitiei	0	0	0	0	0					
Total Cheltuieli	35,833	35,943	38,252	37,762	39,553					
Flux de numerar VAN	65,324	67,744	68,027	71,174	110,640					
Flux de numerar cumulat	31,035	30,079	28,229	27,602	40,101					
B valoarea actualizata	398,269	466,013	534,040	605,214	715,854					
C valoarea actualizata	48,059	46,038	44,102	42,247	54,437					
Valoarea actualizata neta (VFNA/C)	17,024	15,959	15,873	14,645	14,336					
Rata Interna a Rentabilitatii Financiare a Investitiei (RIR/FIC)	379,502									
Raportul cost/beneficiu (C/B)	40.667%									
Raportul cost/beneficiu (C/B)	0.5750									

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

3.5. Fluxul de numerar - Solvabilitate și viabilitate

Fluxul de numerar (cash flow-ul) trebuie să demonstreze sustenabilitatea financiară, care constă în aceea că proiectul nu este supus riscului de a rămâne fără disponibilități de numerar, respectiv trebuie să demonstreze că nivelul cash flow-ului net cumulat neactualizat este pozitiv în fiecare an de prognoză.

Solvabilitatea și viabilitatea sunt asigurate dacă rezultatul cumulat al fluxului net de numerar este pozitiv pe perioada întregului orizont de timp.

3.6. Rezultatele analizei financiare

S-au calculat următorii indicatori:

- Valoarea netă actualizată financiară;
- Rata internă a rentabilității financiare;
- Raportul cost/beneficiu.

VFNA/C - Valoarea netă actualizată financiară reprezintă diferența dintre suma cash flow-urilor actualizate pe intervalul avut în vedere în funcție de natura investiției (în cazul de față, 15 de ani) și valoarea inițială a investiției. Calculele de actualizare se realizează cu ajutorul ratei de actualizare nominală de 7%.

RIRF/C - Rata internă a rentabilității financiare reflectă acel nivel al ratei de actualizare pentru care VAN este 0, respectiv suma cash flow-urilor actualizate pe intervalul de 15 de ani egalează valoarea inițială a investiției.

În cazul în care se obține o valoare netă actualizată mai mare decât zero, rata internă de rentabilitate va fi mai mare decât rata de actualizare, în caz contrar situația inversându-se.

În cazul proiectului de față, VFNA/C este de 379,502 lei, iar RIRF/C este = 40.667%.

Raportul cost/beneficiu

Totalul costurilor de exploatare actualizate pe perioada de referință (15 ani) este de 513,526 lei.

Totalul beneficiilor se referă la veniturile obținute de la bugetul local, iar valoarea actualizată a acestora este de 893,028 lei.

Raportul cost/ beneficiu este $513,526 / 893,028 = 0,5750$

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Raportul cost/beneficiu este subunitar demonstrând capacitatea veniturilor nete de a susține costurile investiției.

4. ANALIZA ECONOMICĂ*2), INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ ECONOMICĂ: VALOAREA ACTUALĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE ȘI RAPORTUL COST-BENEFICIU

Nu este cazul deoarece investiția care face obiectul prezentei analize cost-beneficiu nu este o investiție publică majoră.

5. ANALIZA DE SENZITIVITATE

În cadrul analizei de senzitivitate vor fi identificate variabilele critice; se vor analiza performanțele financiare ale proiectului atunci când valorile acestora variază, în plus sau în minus, cu 1%. Ceea ce încercăm să determinăm sunt acele valori care influențează stabilitatea proiectului nostru mai exact în ce condiții valoarea netă actualizată ajunge zero, cu alte cuvinte la ce este proiectul sensibil.

Metoda analizei de senzitivitate constă în modificarea unuia sau mai multor elemente componente ale venitului (adică tarifele serviciilor, număr de clienți) sau costului (costul utilităților, al forței de muncă, al creditelor) într-un sens favorabil sau nefavorabil pentru un obiectiv de investiții, cu scopul de a stabili limitele în care acesta rămâne rentabil.

Cu alte cuvinte, analiza de senzitivitate se impune în special pentru categoriile de costuri sau venituri care înregistrează modificări frecvente, cu amplitudine mare și care dețin o pondere importantă în costul sau venitul total.

Este evident că o modificare de dimensiuni reduse la un element cu pondere mare în costuri va avea un efect însemnat asupra profitabilității investiției. În acest caz proiectul este sensibil, adică riscant.

Efectul variației unor venituri sau costuri au efecte opuse asupra RIR. Creșterea veniturilor determină creșterea RIR, pe când creșterea costurilor determină scăderea RIR, adică a rentabilității investiției.

Analizăm la început evoluția rentabilității la modificări cu 1% a costurilor cu investiția, și apoi a veniturilor din exploatare. Am ales aceste variabile deoarece au o pondere semnificativă în costurile operaționale.

* 2) Este obligatorie doar în cazul investițiilor publice majore.

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Variația costurilor totale cu investiția

Studiem variația RIRF/C și VFNA/C la scăderea sau creșterea cu câte 1% a costurilor totale cu investiția.

Variație costuri totale cu investiția	RIRF/C	VFNA/C
+5%	38.541%	372,997
+4%	38.948%	374,298
+3%	39.364%	375,599
+2%	39.789%	376,900
+1%	40.223%	378,201
0%	40.667%	379,502
-1%	41.120%	380,802
-2%	41.583%	382,103
-3%	42.057%	383,404
-4%	42.541%	384,705
-5%	43.036%	386,006

Variația veniturilor din exploatare

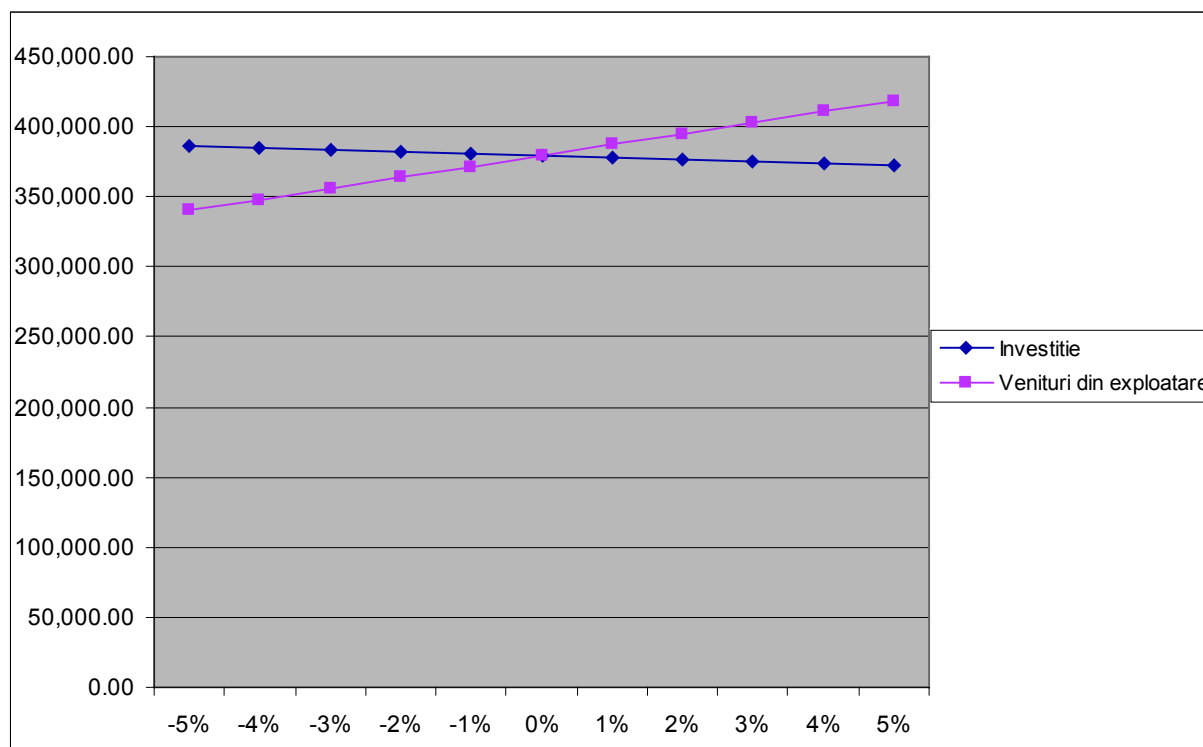
Studiem variația RIRF/C și VFNA/C la scăderea sau creșterea cu câte 1% a veniturilor din exploatare, mai exact a tarifului perceput / mp pentru chirie.

Variație venituri din exploatare	RIRF/C	VFNA/C
+5%	44.138%	418,784
+4%	43.440%	410,927
+3%	42.744%	403,071
+2%	42.050%	395,214
+1%	41.357%	387,358
0%	40.667%	379,502
-1%	39.978%	371,645
-2%	39.291%	363,789
-3%	38.605%	355,932
-4%	37.921%	348,076
-5%	37.238%	340,219

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

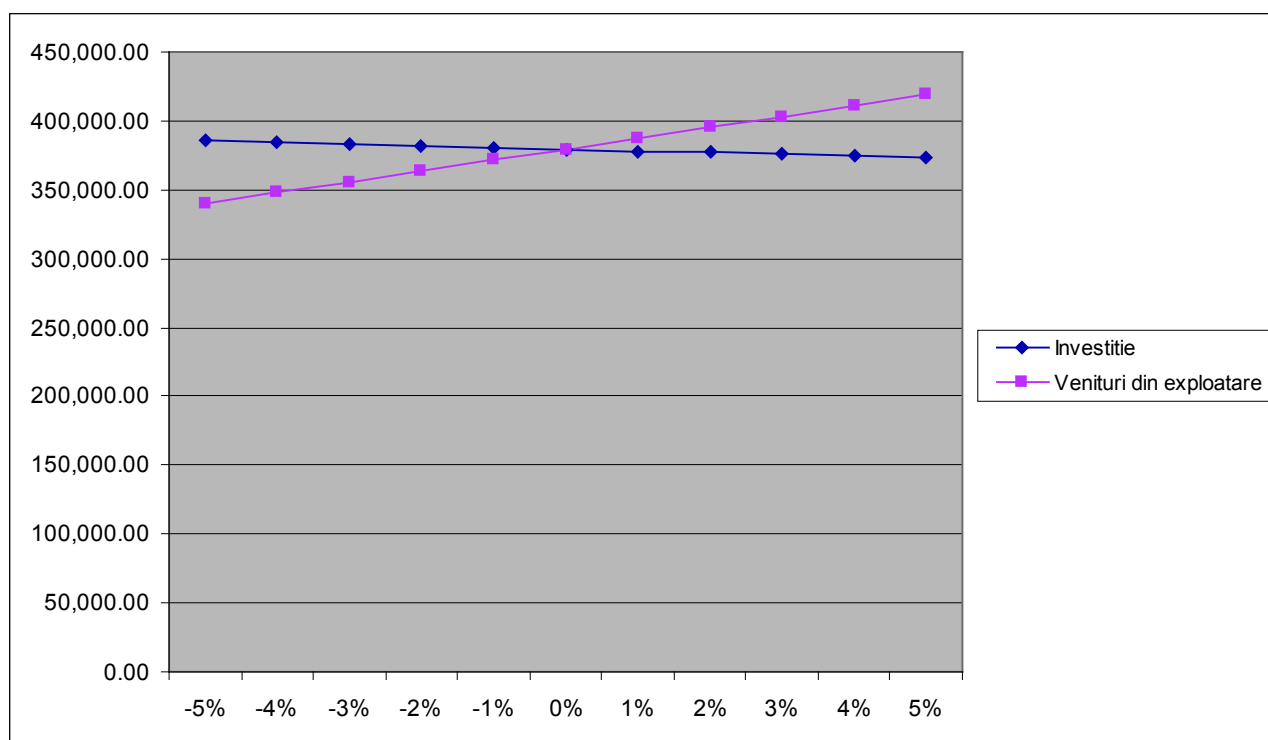
Graficul dependenței RIRF/C față de evoluția costului investiției și a veniturilor din exploatare este prezentat mai jos:



Graficul dependenței VFNA/C față de evoluția costului investiției și a veniturilor din exploatare este prezentat mai jos:

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU



6. ANALIZA DE RISC.

În condițiile evoluțiilor economice, politice și sociale atât naționale cât și globale, proiectelor de investiții trebuie să li se efectueze o analiză de risc. Acest tip de analiză își propune să stabilească cât de sensibil va fi viitorul obiectiv de investiții la unele modificări, îndeosebi negative ce ar putea să apară pe parcursul realizării obiectivului de investiții și a funcționării sale viitoare.

De cele mai multe ori decizia în alegerea proiectelor se ia în funcție de gradul de risc pe care îl au și în funcție de beneficiile pe care le pot aduce într-o anumită perioadă de timp. Astfel există proiecte cu un grad mare de risc și beneficii substanțiale, proiecte cu risc scăzut și beneficii scăzute, proiecte cu risc crescut și beneficii scăzute și proiecte cu risc scăzut și beneficii substanțiale.

Prin analiza riscului se are în vedere identificarea factorilor de risc asociați operațiunilor ce vor fi derulate (factori interni) dar și a celor externi proiectului / organizației (instituționali, legislativi) precum și evaluarea acestora cu scopul atenuării mai eficiente a unor eventuale crize manageriale. Ca obiectiv principal se are în vedere

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

cuantificarea probabilităților de apariție și mărimea pierderilor produse de factorii de risc, deziderat adeseori dificil de îndeplinit ținând cont și de complexitatea și specificul proiectului în sine. Dificultatea rezidă în lipsa sau insuficiența datelor fiabile și din numărul mare de variabile necunoscute care intră în ecuația calculului probabilității.

În funcție de factorii implicați în proiect se pot determina două categorii principale de riscuri:

Riscuri interne

Această categorie de riscuri depinde direct de modul de desfășurare al activităților prevăzute în planul acțiune al proiectului, în faza de proiectare sau în faza de execuție:

- a) Etapizarea eronată a lucrărilor;
- b) Erori în calculul soluțiilor tehnice;
- c) Executarea defectuoasă a unei/unor părți din lucrări;
- d) Nerespectarea normativelor și legislației în vigoare;
- e) Comunicarea defectuoasă între entitățile implicate în implementarea proiectului și executanții contractelor de lucrări.

Riscuri externe

Această categorie de riscuri este greu de controlat deoarece nu depind de beneficiarul proiectului:

- a) Obligativitatea repetării procedurilor de achiziții datorită gradului redus de participare la licitații;
- b) Obligativitatea repetării procedurilor de achiziții datorită numărului mare de oferte neconforme primite în cadrul licitațiilor;
- c) Creșterea nejustificată a prețurilor de achiziție pentru lucrările implicate în proiect.

Administrarea riscurilor interne ale proiectului:

- a) În planificarea logică și cronologică a activităților cuprinse în planul de acțiune vor fi prevăzute marje de eroare pentru etapele mai importante ale proiectului;
- b) Se va pune mare accent pe etapa de verificare a fazei de proiectare;
- c) Responsabilul de proiect, împreună cu reprezentantul legal se vor ocupa direct de colaborarea în bune condiții cu entitățile implicate în implementarea proiectului;

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

- d) Se va implementa un sistem riguros de supervizare a lucrărilor de execuție;
- e) Se va urmări încadrarea proiectului în standardele de calitate și în termenele prevăzute;
- f) Se va urmări respectarea specificațiilor referitoare la materiale, echipamentele și metodele de implementare a proiectului;
- g) Se va pune accent pe protecția și conservarea mediului înconjurător.

Administrarea riscurilor externe proiectului:

- a) Asigurarea condițiilor pentru sprijinirea liberei concurențe pe piață, în vederea obținerii unui număr cât mai mare de oferte conforme în cardul procedurilor de achiziții lucrări, echipamente și utilaje;
- b) Estimarea cât mai realistă a creșterii prețurilor pe piață.

Probabilitatea de apariție a riscului variază de la foarte improbabil la foarte probabil și este exprimată pe o scara de valori pe 5 niveluri, astfel:

PROBABILITATE	Procentajul de probabilitate	Nivel
FOARTE IMPROBABIL	< 10 %	0,1
IMPROBABIL	< 35 %	0,35
POSIBIL	35 % - 65 %	0,36-0,65
PROBABIL	> 65 %	0,66 - 0,9
FOARTE PROBABIL	< 90 %	0.95 - 1

Impactul factorilor de risc asupra proiectului va fi de asemenea ierarhizat pe 5 niveluri cărora le corespunde un punctaj: foarte redus (1.pct), redus (2.pct), mediu (3.pct), mare (4.pct) și foarte mare (5.pct).

Urmare celor prezentate se procedează la stabilirea punctajului (SCORULUI) prin utilizarea formulei:

$$SCOR = \sum_{i=1}^n P_i \times N_i$$

P - probabilitatea

N - impactul

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

Pe baza scorului ce va fi stabilit mai jos prezentat din punctul de vedere al riscurilor proiectul se poate clasa în: proiect cu risc mic, mediu, mare și foarte mare după cum urmează:

RISCU	PROBABILITATE	IMPACT	SCOR
Apariția unor cheltuieli de investiție neprevăzute	3	2	6
Imposibilitatea atingerii rezultatelor optime ale proiectului din cauza anumitor neajunsuri de ordin tehnic	1	3	3
Obținerea cu greutate a avizelor și autorizațiilor din partea autorităților locale	1	1	1
Lipsa disponibilului de numerar	1	1	1
TOTAL PUNCTAJ			11/4 = 2,75

Notă: risc mic = 3p ; risc mediu = 4p-6p ; risc mare = 7p-10p

Conform punctajului obținut prezentul proiect este considerat unul cu risc: **MIC**.

(5) Sursele de finanțare a investiției

Finanțarea acestui proiect este asigurată de beneficiar din surse proprii.

(6) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

1. număr de locuri de muncă create în faza de execuție

Nu este cazul, deoarece personalul care se va ocupa de construirea spațiilor va fi asigurat de către firma contractată în acest sens, motiv pentru care în momentul de față este imposibil de prognozat numărul de locuri de muncă create în faza de execuție.

2. număr de locuri de muncă create în faza de operare

Nu este cazul.

(7) Principali indicatori tehnico-economici ai investiției

1. valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei): 154,138 mii lei

(în prețuri – luna iulie, anul 2014, 1 Euro = 4,4292 lei)

din care:

▪ Construcții montaj (C+M): 120,098 mii lei

2. eşalonarea investiției (INV/C+M)

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

- anul I: 154,138 mii lei / 120,098 mii lei
- anul II: Nu este cazul.

3. durata de realizare (luni)

Investiția se va realiza în 5 de luni, durata lucrărilor de execuție fiind de 2 luni.

4. capacități (în unități fizice și valorice)

Indicii de ocupare și utilizare a terenului sunt următorii:

- suprafață teren (S_{teren}): 603,00 mp;
- suprafață construită (S_c): 114,30 mp;
- suprafață desfășurată (S_d): 114,30 mp;
- înălțimea maximă (H_{max}): parter - 3.90 m.

5. alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția, după caz

Nu este cazul.

(8) Avize și acorduri de principiu

1. avizul beneficiarului de investiție privind necesitatea și oportunitatea investiției
Nu este cazul.

2. certificatul de urbanism

Pentru proiectul „**MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII – CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU**” s-a eliberat Certificatul de urbanism cu numărul 33 din 14.01.2015 ce are un termen de valabilitate de 12 luni de la data emiterii, ca urmare a cererii adresate de S.C PIETE SI TÂRGURI S.R.L prin Neagoe Claudiu Ștefan.

3. avize de principiu privind asigurarea utilităților (energie termică și electrică, gaz metan, apă - canal, telecomunicații etc.)

Conform Certificatului de urbanism cu numărul 33 din 14.01.2015 aferent proiectului „**MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII – CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU**” au fost solicitate următoarele avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- **alimentare cu apă** - s-a obținut Avizul favorabil emis de Compania de Apă Oltenia S.A.;
- **alimentare cu energie electrică** - s-a obținut avizul de amplasament nr. 2600013781 / 06.03.2015;
- **alimentare cu energie termica** - s-a obținut avizul favorabil emis de Termo Craiova SA;

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

- **gaze naturale** - s-a obținut avizul de amplasament nr. 309442594 / 28.02.2015 emis de Distrigaz Sud Rețele;
- **salubritate** - s-a obținut avizul tehnic favorabil nr. 1293 / 24.02.2015;
- **poliția rutieră** - s-a obținut avizul de principiu nr. 181049 / 02.03.2015 emis de Inspectoratul de Poliție al Jud. Dolj;

4. acordul de mediu

În conformitate cu Certificatul de urbanism numărul 33 din 14.01.2015, pentru proiectul **„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII – CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”** a fost emisă Clasarea Notificării cu numărul 2043 din 20.02.2014 de către Agenția pentru Protecția Mediului Dolj, în care se menționează că „ proiectul propus nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului”.

5. alte avize și acorduri de principiu specifice

Conform Certificatului de urbanism cu 33 din 14.01.2015 aferent proiectului **„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII – CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU”** au fost solicitate următoarele avize și acorduri specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- **Direcția de sănătate Publică Dolj** - s-a obținut Notificarea cu numărul 117 din data de 26.02.2015 eliberată de Direcția de Sănătate Publică Dolj, în care se menționează că „s-a constatat îndeplinirea condițiilor prevăzute de normele sanitare în vigoare;
- **Studiu geotehnic** - s-a atașat la prezentul;

- Studiu de fezabilitate -

„MODERNIZARE PIAȚA DEZROBIRII -CONSTRUIRE HALĂ CU CARACTER PROVIZORIU

(B) Părțile desenate

1. Plan de amplasare în zonă (1:25000 – 1:5000);
A 00 – Plan incadrare in PUG;
A 01 - Plan incadrare in zona;
2. Plan general (1:2000 – 1:500);
A 02 - Plan de situatie pe suport topografic ;
3. Planuri și secțiuni generale de arhitectură, rezistență, instalații, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialităților ce concură la realizarea proiectului;

A03	Plan parter
A04	Plan invelitoare
A05	Sectiune A-A
A06	Fatada nord
A07	Fatada est
A08	Fatada sud
A09	Fatada vest
P 01	Profil transversal parcare si alee auto
IS 01	Plan de situatie instalatii sanitare
IE 01	Plan instalatii electrice

4. planuri speciale, profile longitudinale, profile transversale, după caz.
Nu este cazul.