

**HOTĂRÂREA NR.272**

**privind aprobarea Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții  
„Modernizare Piața Gării – desființare corp C2 și construire hală piață și anexă  
parter”**

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

Având în vedere raportul nr.105990/2015 întocmit de Direcția Investiții, Achiziții și Licitării prin care se propune aprobarea Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Modernizare Piața Gării – desființare corp C2 și construire hală piață și anexă parter” 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 intervenții;

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 Gării – desființare corp C2 și construire hală piață și anexă parter”, scenariul III, având următorii indicatori tehnico – economici:

1. Valoarea totală a investiției(inclusiv TVA): 720.142 lei  
din care construcții+montaj (C+M) (inclusiv TVA): 651.957 lei

2. Durata de realizare: 9 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,**

**Ionel PANĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**PT.SECRETAR,**

**Ovidiu MISCHIANU**



## 1.Date generale

### 1.0. Foaie de capăt

**ȘEF PROIECT:** Arh. MIHAELA ELENA IANOVIC

**COLABORATORI:** OP. DEV. ALEXANDRU CIOCHIA  
ING. ANDREI DRAGOTA  
ING. IONUȚ BOGDAN STĂVARU  
EC. ADINA CĂTĂLINA ENCULESCU

**TITLU:**

”MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI  
CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

**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 să 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 reperi 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;

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<sup>1</sup>);

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 sensibilitate;

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)

---

<sup>1</sup> 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.

(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 – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

#### 2. Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul)

Județul Dolj, municipiul Craiova, bulevardul Dacia, nr. 219.

#### 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](mailto:office@topges.ro)

Web: [www.topges.ro](http://www.topges.ro).

### (2) Informații generale privind proiectul

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

Județul Dolj este amplasat în sud - sud - estul României, se întinde pe o suprafață de 7.414 km<sup>2</sup>, respectiv 3,1% din teritoriul României, fiind al VII-lea județ ca mărime al țării. Doljul este traversat de râul Jiu, de unde își trage și numele, Doljiu, care înseamnă Jiul de Jos, iar fluviul Dunărea străbate partea de sud a județului pe o distanță de 150 km, formând totodată granița cu Bulgaria și Serbia.

Din punct de vedere administrativ, județul Dolj este format din 3 municipii, Craiova - reședința județului, Calafat și Băilești, 4 orașe, Segarcea, Filiași, Bechet și Dăbuleni, 104 comune și 380 sate. Populația județului este de 749.311 locuitori, reprezentând 3,3 % din populația țării.

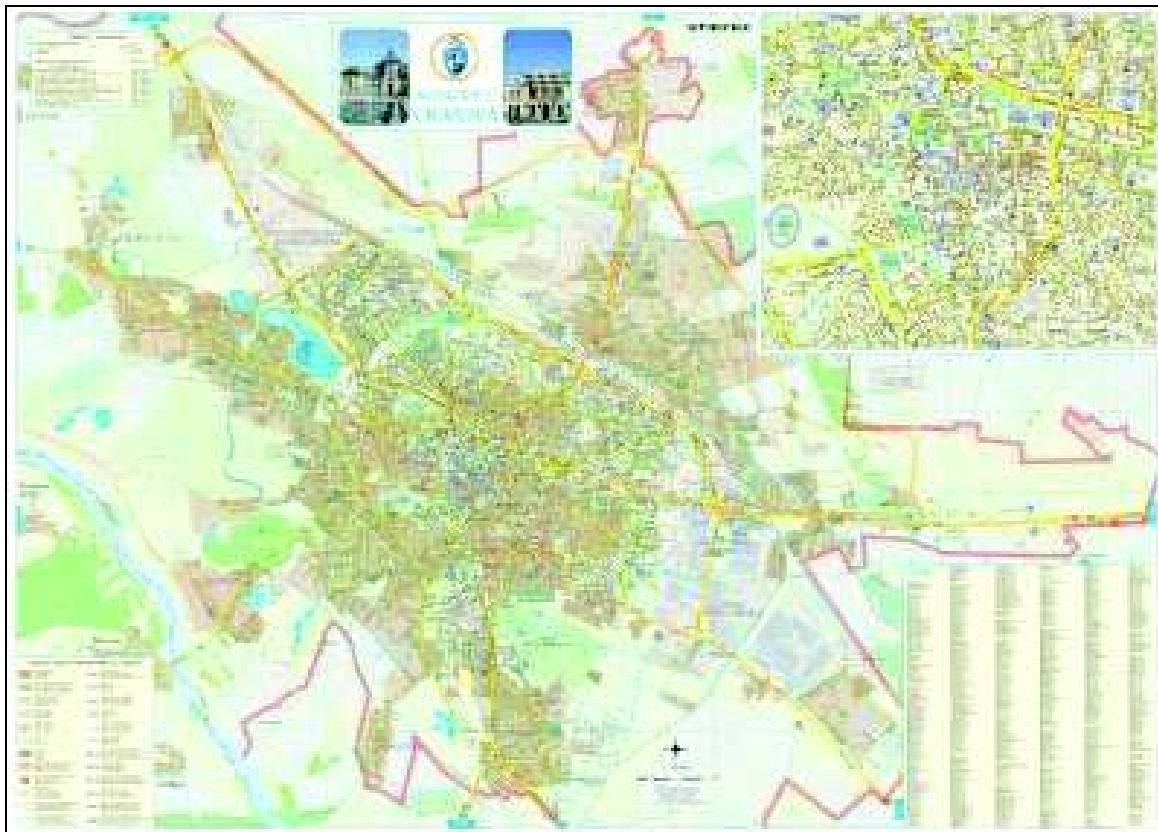


Figura nr. 1 Harta municipiului Craiova

Municipiul Craiova (în germană Krajowa 1718-1739) este reședința județului Dolj, denumită și „capitala Olteniei”, este situată în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m.

Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre.

Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Regimul climatic este temperat continental specific de câmpie, cu influențe submediteraneene, datorate poziției depresionare pe care o ocupă județul în sud-vestul țării. Valorile medii ale temperaturii sunt cuprinse între 10-11,5°C iar precipitațiile sunt mai scăzute decât în restul teritoriului.



Relieful orașului Craiova se identifică cu relieful județului Dolj, respectiv de câmpie. Spre partea nordică se observă o ușoară influență a colinelor, în timp ce partea sudică tinde spre luncă.

Craiova a fost, de-a lungul timpului, un important târg, principala îndeletnicire fiind comerțul, întreaga istorie a orașului fiind marcată de poziția de nod comercial și administrativ. Orașul s-a menținut ca centru comercial în care se tranzacționau: cereale, animale, sare, piei, seu și cervis.

### **Situația actuală**

Amplasamentul unde urmează să se realizeze investiția se află în Municipiul Craiova, bulevardul Dacia, nr. 219, județul Dolj, are numărul cadastral 21554, înscris în Cartea Funciară nr. 220917 a Municipiului Craiova.

Administrația Piețelor și-a propus să modernizeze, Piața Gării deoarece aceasta deși este o piață destul de frecventată, în incinta sa nu s-au mai făcut amenajări vizibile de mai bine de 30 de ani, adică de la înființare.

Investiția va fi suportată integral din bugetul propriu al SC Piețe și Târguri SRL Craiova și ar urma să semene întrucâtva cu Hala Măcelarilor din fosta Piață Marșeu a Băniei, cea care a dominat centrul Băniei în secolul 19.

În lucrările de memorialistică se păstrează multe date care ne ajută să ne facem o imagine a ceea ce a fost această piață despre care se dusesse vestea până la București datorită mărfurilor sale și care era considerată cel mai viu punct al orașului.

A fost construită în 1890, de către primărie, pe un loc care rămăsese viran după demolarea unei mănăstiri, mănăstirea Episcopia. Zona a fost, la momentul respectiv, un mare șantier pentru că, în paralel, se construia și Palatul Justiției, actuala Universitate. Dar Piața Marșeu s-a ridicat mai repede și a fost populată imediat de comercianții olteni.

Pentru că terenul era în pantă, Piața Marșeu a fost amenajată în trei trepte, care comunicau între ele prin scări din lemn, cu balustrade. Între terase se aflau șiruri de clădiri-vagon, cu tencuială albă din var și țiglă roșie. În aceste clădiri funcționau magazinele și magaziile de mărfuri. Interesant este modul cum a fost compartimentată această piață.

Pe terasa de jos, de lângă bulevardul Știrbei Vodă (actuala Calea București) se aflau lactate și pescăriile în care se găseau pește proaspăt și congelat.

Pe latura din mijloc, care era cea mai aglomerată se vindeau legumele, fructele, ouă, păsări, flori de curte, toate puse pe rogojini și scoarțe oltenești colorate.

Pe latura de sus, cea de la nivelul străzii „Justiției” (actuala stradă „A.I.Cuza”) se afla Hala Măcelarilor și Fabrica de gheață. De o parte și de alta, existau două magazine care se distingeau prin acoperișurile tip pălărie, aici vânzându-se mărunțișurile – tutun, vase din lut, papornițe din nuiele, ștergare, cojoace și pălării.

Piața era plină de mărfuri de toate felurile și gălăgioasă pentru că se tocmea mult pe marginea prețurilor. I se dusesse vestea până la București, despre ea vorbindu-se ca despre locul în care „fugeau câinii cu covrigi în coadă”.

Pe timpul nopții nu se făcea comerț, ci doar aprovizionarea cu marfă și curățenie.

Memorialiștii nu uită să amintească și faptul că ordinea și curățenia cam lipseau.

În 1969, Piața Marșeu a fost demolată și a fost început șantierul actualului Teatru Național. Hala Măcelarilor, care fusese comandată special, a fost mutată în actuala Piață Centrală a Craiovei.

Cu excepția ornamentelor care împodobeau colțurile streșinei din tablă zincată, clădirea se păstrează integral.

După modelul halelor din Occident, are zidărie până la mijloc, apoi pereții se continuă cu sticlă până la acoperiș. Însuși acoperișul are un dreptunghi înconjurat de sticlă care este folosit ca iluminator natural. Ca și în urmă cu mulți ani, aici se află magazinele cu carne ale pieței.

În conformitate cu prevederile HG 348/ 2004, **Piața Gării** este o piață permanentă, specificul pieței fiind de piață agroalimentară destinată comercializării legumelor, fructelor, laptelui și produselor lactate, cărnii și produselor din carne, ouălelor, mierii și produselor apicole, produselor conservate, peștelui, flori naturale și artificiale, lumânări, difuzare presa, produse nealimentare, bunuri de larg consum și articole de uz gospodăresc, etc.

Suprafața destinată comercializării pentru producători agricoli / agenți economici, în cadrul pieței, va funcționa în sectoare distincte, amenajate corespunzător pentru vânzarea de:

- legume – fructe;
- produse de uz gospodăresc, bunuri de larg consum;
- produse alimentare ;
- produse nealimentare ;
- lapte și preparate din lapte ;
- ouă;
- miere și produse apicole;

- difuzare presă ;
- lumânări ;
- produse artizanale și meșteșugărești.

Structurile de vânzare pentru comercializarea produselor alimentare, produselor nealimentare, de alimentație publică , etc., sunt amplasate în jurul platoului agroalimentar.

Piața Gării dispune de o Hală (galantar) produse lactate situată în interiorul platoului agroalimentar prevăzut cu locuri special amenajate pentru comercializarea laptelui și produselor lactate.

În Piața Gării, sectorizarea este făcută astfel :

- Platoul agroalimentar cu locuri special amenajate de 2 mp fiecare și locuri amenajate pentru comercializare produse alimentare;
- Hala (galantar) dispune de locuri de 1 mp fiecare pentru comercializare lapte și produse lactate;
- În cazuri excepționale se pot amenaja și atribui locuri de vânzare în vederea comercializării ocazionale și anume măștișoare, sorcove, ornamente și altele.
- În exteriorul platoului agroalimentar au fost amenajate locuri pentru comercializare flori și pentru comercializare bunuri de larg consum în suprafețe de 2 și 3 mp pentru fiecare loc de comercializare .

Piața Gării, în vederea facilitării desfășurării activității utilizatorilor pieței în condiții optime, asigură următoarele servicii:

- Registru unic de control;
- Spații pentru păstrarea și închirierea cântarelor și a echipamentelor de protecție;
- Spațiu de amplasare a cântarelor de control și un cântar cu capacitate de peste 30 kg la o singură cântărire;
- Fântâni prevăzute cu robinete pentru spălarea fructelor și legumelor;
- Sediul administrativ;
- Salubritate ;
- Încasarea taxelor;
- Spații pentru păstrarea materialelor de întreținere și de curățenie;
- Pubele, containere și coșuri pentru colectarea gunoierului amplasate pe întreaga suprafață a pieței;
- Punct de colectare, sortare și evacuare a deșeurilor rezultate din activitatea

comercială;

- Puncte cu mijloace inițiale de intervenție pentru prevenirea și stingerea incendiului pe piață;
- Grup social pentru femei și bărbați ,
- Condiții de sugestii și reclamații;
- Alimentarea cu energie electrică și/sau apă de la rețeaua orașului;
- Canalizare racordată la canalizarea orașului pentru evacuarea apelor uzate;
- Iluminat public.

Prin această investiție se dorește demolarea corpului C2 – Șopron metalic (hala piață) și construirea unei noi hale pentru piață și a unei anexe ce va cuprinde: spațiu pentru comercializare lactate, grupuri sanitare, spațiu depozitare.

Astfel prin realizarea investiției „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER” se dorește asigurarea condițiilor minime necesare pentru comercializarea de bunuri de larg consum în conformitate cu reglementările în vigoare.

#### **Circulația rutieră**

Piața Gării dispune de următoarele căi de acces a cumpărătorilor la punctele de vânzare :

- două căi de acces pietonale din B-dul Dacia (str. Argeș);
- o cale de acces pietonală din str. Locomotivei.

*Pentru aprovizionare comercianții pot folosi strada Locomotivei, unde aceștia vor staționa maxim 5 minute pentru descărcarea/încărcarea mărfii, iar clienții pot folosi parcurile de pe bld Dacia aflată la o distanță de aprox 100 m și parcurile de pe străzile Basarabia și Bucovina aflate la aprox 150m.*

#### **Circulația feroviară**

Gara Craiova este gara cea mai mare din municipiul Craiova, precum și cea mai mare din Oltenia, este situată în partea de nord a municipiului la cca. 200-300 m de investiția propusă.

Aceasta este o gară foarte tranzitată, asigurându-se legături către marea majoritatea localităților importante din țară și chiar din străinătate.

#### **Transportul aerian**

Municipiul Craiova beneficiază de un aeroport așezat la ieșirea estică, la cca. 7,00 km de investiția propusă.

## 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.

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 și anexa vor fi acoperite cu țiglă ceramică;

**Scenariul III:** amenajare piață astfel: hală piață și anexă vor fi acoperite cu panouri sandwich.

- **scenariul recomandat de către elaborator;**

Analizând cele trei scenarii rezultă următoarele:

<i>Scenariu II</i> – amenajare piata astfel: hală piață și anexă vor fi acoperite cu țiglă ceramică.	<i>Scenariu III</i> – amenajare piață astfel: hală piață și anexă vor fi acoperite cu panouri sandwich.
<b>Cheltuieli pentru investiția de bază (mii lei fara TVA)</b>	
Arhitectura: <b>253,232 mii lei</b>	Arhitectura: <b>235,032 mii lei</b>
Rezistența: <b>210,620 mii lei</b>	Rezistența: <b>210,620 mii lei</b>
Instalații: <b>75,717 mii lei</b>	Instalații: <b>75,717 mii lei</b>
Echipamente: <b>10,133 mii lei</b>	Echipamente: <b>10,133 mii lei</b>
<b>Total cheltuieli pentru investiția de bază: 549,702 mii lei</b>	<b>Total cheltuieli pentru investiția de bază: 531,502 mii lei</b>

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 și anexă vor fi acoperite cu panouri sandwich.**

▪ **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.

*Aspecte legislative*

Proiectul este în concordanță cu politicile de mediu, cu strategiile locale de dezvoltare.

*Aspecte sociale*

Prin implementarea proiectului se asigură o serie de facilități și/sau spații pentru desfășurarea unor activități economice de producție/prestare servicii, având ca scop atragerea investițiilor, astfel încât să se valorifice potențialul material și uman.

**c) descrierea constructivă, funcțională și tehnologică, după caz**

Prin studiul de fezabilitate se dorește demolarea corpului C2 – Șopron metalic și construirea unei noi hale pentru piață și a unei anexe ce va cuprinde: spațiu de vânzare, vestiare, grupuri sanitare și spațiu de depozitare gunoi.

Pe amplasament se află următoarele clădiri:

- C1 – sediu administrativ, Sc = 23.77 mp;
- **C2 – Șopron metalic, Sc = 378.03 mp- face obiectul investiției.**

Declanșarea acțiunii de demolare a **corpului C2 – Șopron metalic** și a construirii unei noi hale pentru piața și a unei anexe se va face potrivit legii, la cererea proprietarului și presupune elaborarea unei documentații pentru obținerea autorizației de demolare/construire care să ia în considerație caracteristicile construcțiilor ce se demolează/construiesc și să indice modalitățile de execuție în condiții de securitate pentru obiectivele din zonă, transportul și depozitarea materialelor rezultate din demolare și

amenajarea suprafețelor eliberate de construcții, cu respectarea cerințelor protecției mediului înconjurător.

Înainte a acestor operațiuni:

- se va dezechipa construcția prin demontarea echipamentelor, utilajelor, mobilierului etc.
- la începerea lucrărilor, zona incintei se va elibera de rețele de utilități în funcțiune, prin metode stabilite cu acordul fiecărei regii (apă, canal, electricitate).

Activități desfășurate în prezent:

- în corpul **C2 – Șopron metalic** se comercializează legume, fructe și brânză (într-un spațiu special amenajat, galantar brânză);

Corpul **C2 – Șopron metalic** este realizat din structură metalică, stâlpi și grinzi de fier și învelitoare din tablă.

Metoda de demolare propusă este prin dezmembrarea cu ajutorul aparatelor speciale de tăiat structuri metalice (flex, autogen), începând cu învelitoarea cu evacuarea imediată a molozului rezultat pe măsura avansării în jos cu demolarea, operațiile de demolare urmând a fi executate de echipe de specialitate supravegheate tehnic în vederea respectării normelor de tehnică a securității și protecției muncii.

În prezent, clădirea este branșată la rețeaua de alimentare cu apă, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de energie electrică.

Înainte de demolare, acestea vor fi debranșate de la rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare, iar alimentarea cu energie electrică va fi întreruptă de pe stâlpul de unde se face racordul.

Conform certificatului de urbanism nr. 2132 / 23.10.2014 emis de Primăria Municipiului Craiova, construcția va fi amplasată la 7.50 m retragere din axul bulevardului Dacia (strada Argeș).

### **Caracteristicile construcțiilor propuse:**

- **Hală piață:**
  - Destinația: spațiu comercializare legume/fructe;
  - Regim înălțime: parter;
  - $H_{maximă} = 7,50 \text{ m}$  ;
  - $H_{cornișă} = 3,70 \text{ m}$  ;
  - Înălțimea liberă (sub grinzi) este de 3,65m
  - $S_{construită} = 329.40 \text{ mp}$ ;
  - $S_{utilă} = 325,80 \text{ mp}$ ;

- Sistemul constructiv propus este cu fundații izolate sub stâlpi metalici prevăzuți din europrofile și patru bucăți buloane ;
- Acoperișul este realizat din grinzi cu inima plină pe care sunt fixate paneele metalice și învelitoarea din panou termoizolant ;
- Structura halei are o formă regulată în plan și s-a proiectat în lungime de 21 m și lățime de 21 m cu cota maximă la coamă de +8.28 m.
- Închiderile exterioare vor fi realizate din:
  - panouri termoizolante tip sandwich;
  - tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator.
- Materialele folosite la finisajele interioare:  
Pardoseli: ciment ;
- Materialele folosite la finisajele exterioare:
  - tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator.
- **Anexa:**
  - Destinația: spațiu comercializare lactate, spațiu comercializare flori, grupuri sanitare, spațiu / boxă curățenie, gunoi;
  - Regim înălțime: parter;
  - $H_{\text{maximă}} = 3,50 \text{ m}$  ;
  - $H_{\text{cornișă}} = 2,80 \text{ m}$  ;
  - $S_{\text{construită}} = 99,65 \text{ mp}$ ;
  - $S_{\text{utilă}} = 89,15 \text{ mp}$ ;
  - Înălțimea liberă (sub tavanul fals) în spațiul vânzare este de 2,65m, iar în zona de vestiar, grupuri sanitare, boxă curățenie, gunoi înălțimea este 2,50m.
- Sistemul constructiv propus este cu fundații sub stâlpi metalici și patru bucăți buloane.
- Acoperișul este realizat din ferme cu zăbrele pe care sunt fixate paneele metalice și învelitoarea din panou termoizolant ;
- Structura anexei are o formă regulată în plan și s-a proiectat în lungime de 13 m și lățime de 7.75 m cu cota maximă la atic de +3.90 m.
- Închiderile exterioare vor fi realizate din:
  - panouri termoizolante tip sandwich;
  - tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator.
- Compartimentările interioare vor fi realizate din:
  - panouri gips carton pe structură metalică proprie.



- Materialele folosite la finisajele interioare:  
Pardoseli: gresie trafic intens antiderapantă;  
Pereți: vopsitorii lavabile la pereți și tavane ;  
Plafone: panouri gips carton.
- Materialele folosite la finisajele exterioare : tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator.

### 3. Date tehnice ale investiției:

#### a) zona și amplasamentul

Amplasamentul unde urmează să se realizeze investiția se află în intravilanul Municipiul Craiova, bulevardul Dacia, nr. 219, județul Dolj, are numărul cadastral 21554, înscris în Cartea Funciară nr. 220917 a Municipiului Craiova.

Conform PUZ, aprobat cu HCL nr. 45/2003, amplasamentul este situat în zonă mixtă locuințe și servicii.

Folosința actuală a terenului – curți construcții.

Vecinii amplasamentului:

- la nord: proprietar Costache Ana;
- la est: proprietar Regionala CFR;
- la sud: Bulevardul Dacia (strada Arges);
- la vest: Str. Locomotivei.

Accese: accesul pietonal se face dinspre bulevardul Dacia și strada Locomotivei.

Pentru aprovizionare comercianții pot folosi strada Locomotivei, unde aceștia vor staționa maxim 5 minute pentru descărcarea/încărcarea mărfii, iar clienții pot folosi parcurile de pe bld Dacia aflată la o distanță de aprox 100m și parcurile de pe străzile Basarabia și Bucovina aflate la aprox 150 m.

Suprafața totală a terenului este de 929 mp.

Pe amplasament se află următoarele clădiri:

- C1 – sediu administrativ, Sc = 23.77 mp, nu face obiectul investiției;
- **C2 – șopron metalic, Sc = 378.03 mp- face obiectul investiției.**

Din punct de vedere climatic, teritoriul municipiului Craiova aparține zonei climatice temperate, cu influențe mediteraneene datorită poziției sud – vestice. Poziția și caracterul de șes /câmpie al terenului pe care îl ocupă determină, în ansamblu, o climă mai caldă decât în partea centrală și nordică a țării, cu o medie anuală de 10 – 11,5°C. Conform reglementării tehnice SR 1907 – 1997 privind zonarea climaterica, avem zona de

temperatura II și de vânt III, iar conform SR 4839 – 1997 durata de încălzire este de 195 zile/an.

#### **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 conform HCL 141/2008 POZ.124, atribuit în concesiune către SC PIETE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL.

La baza stabilirii statutului juridic stă contractul de concesiune a bunurilor proprietate publică și privată aparținând municipiului Craiova situate în piețele și târgul 1 Mai nr. 4487/12.01.2012.

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

Indicii de ocupare și utilizare a terenului sunt următorii:

- $S_{\text{teren}} = 929 \text{ mp}$
- $S_{\text{c existenta}} = 594,98 \text{ mp}$  ;
- $POT_{\text{existent}} = 64,05\%$  ;
- $CUT_{\text{existent}} = 0,64$  ;
- $S_{\text{construita propusa hala}} = 329,40 \text{ mp}$ ;
- $S_{\text{construita propusa anexa}} = 99,65 \text{ mp}$ ;
- $S_{\text{c total propus}} = 594,98 \text{ mp} (S_{\text{cexistent}}) - 347,61 \text{ mp} (S_{\text{c desfiintat}}) +$   
 $329,40 \text{ mp} (S_{\text{c propus}}) + 99,65 \text{ mp} (S_{\text{c propus}}) = 676,42 \text{ mp}$
- $POT_{\text{propus}} = 72,81\%$  ;
- $CUT_{\text{propus}} = 0,73$ .

#### **d) Studii de teren**

- Studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere în sistem de referință național;

Amplasamentul unde urmează să se realizeze investiția se află în intravilanul Municipiul Craiova, bulevardul Dacia, Nr.219, județul Dolj, are numărul cadastral 21554, înscris în Cartea Funciară nr. 220917 a Municipiului Craiova.

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

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 ;

➤ 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

Din punct de vedere al prezenței apei subterane în amplasament în situația studiată, excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, deci nu sunt necesare epuismențe.

Riscul-redus.

### 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 – medie.

### 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 **riscul moderat**.

Sintetizând și punctând situațiile menționate mai sus rezultă ca lucrarea de construcție ce urmează a fi ridicată se încadrează la **categoria geotehnică I**.

1. Condițiile de teren	Teren mediu-3P
2. Apa subterană	Fără epuismențe 1P
3. Clasificarea construcțiilor după importanță	Redusă 1P.
4. Vecinătățile	Riscul este redus. 1 P
<b>Categoria geotehnică I.</b>	<b>Risc redus TOTAL 6P</b>

➤ Din punct de vedere al datelor climatice:

- Încadrarea eoliană: zona A-STAS 10101/20-92

- Încadrarea din punct de vedere al încărcării cu zapadă: zona C conform STAS 10101/21-92.

➤ Calculul terenului de fundare pe bază presiunilor convenționale s-a efectuat conform STAS 3300/1-85 și 3300/2/85, în urma calculelor a rezultat că pentru  $B=1$ ;  $D_f=2$  m,  $P_{conv}=180$  kpa.

Aceste date au fost preluate din studiul geotehnic întocmit de firmă SC GEO STUD PROIECT SRL CRAIOVA pentru proiectul „Modernizare piața gării – desfințare corp C2 și construire hală piață și anexă parter” 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 Piață** va avea o singură încăpere cu destinația de vânzare legume/fructe cu suprafața utilă de 325.80 mp. Cota zero a pardoselei corespunde cu cota terenului iar înălțimea la cornișă ajunge la 3.70 m. Regim de înălțime construcție P având H liberă 3.65 m și H coamă 7.50 m.

### **Sistemul constructiv**

Sistemul constructiv propus este cu fundații izolate sub stâlpi metalici prevăzuți din europrofile și patru bucați buloane.

Structura halei are o formă regulată în plan și s-a proiectat în lungime de 21 m și lățime de 21 m cu cota maximă la coamă de +8.28 m.

### **Închiderile exterioare și compartimentările interioare**

Închiderile exterioare vor fi realizate din:

- panouri termoizolante tip sandwich;
- uși secționale cu uși pietonale incluse
- tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator.

### **Finisajele interioare**

Materialele folosite la finisajele interioare:

Pardoseli: ciment;

### **Finisajele exterioare**

Materialele folosite la finisajele exterioare:

- tamplarie pvc imitație lemn cu geam termoizolator;

### **Acoperișul**

Acoperișul este realizat din grinzi cu inimă plină pe care sunt fixate paneele metalice și învelitoarea din panou termoizolant;

La hala piață se va construi o supralumină.

**Alimentarea cu apă** se va face de la rețeaua publică existentă printr-o conductă din țeavă de polietilenă de înaltă densitate cu diametrul de 40 mm până la căminul de apometru amplasat conform planului de situație instalații. De la căminul de apometru, necesarul de apă va fi asigurat printr-o conductă DN 32 PP-R.

**Apele uzate menajere** vor fi deversate la rețeaua publică de canalizare existentă prin cămine de canalizare amplasate conform planului de situație instalații.

**Apele meteorice (pluviale)** și cele rezultate în urma spălării (igienizării) spațiilor piață se vor deversa prin rigole și cămine canalizare la rețeaua publică de canalizare.

Pentru a evita pericolul înfundării rețelei de canalizare, apele meteorice (pluviale) vor trece printr-un cămin deznisipator amplasat conform planurilor de instalații sanitare.

### **Instalația electrică**

Construcția se va racorda la sistemul public de electricitate existent și se va echipa cu instalații electrice interioare pentru iluminat și forță. Iluminatul interior se va face cu corpuri fluorescente rezistente la praf și umezeală (tip FIPAD 2x36, 1x36 sau IPVM 1x80W)

**Anexa** va fi compartimentată astfel:

- A01 – spațiu gunoi: 4,20 mp;
- A02 – hol: 8,30 mp
- A03 – grup sanitar: 1,40 mp;
- A04 – grup sanitar: 1,40 mp;
- A05 – grup sanitar: 1,40 mp;
- A06 – grup sanitar: 1,40 mp;
- A07 – spațiu / boxă curățenie: 2,80 mp;
- A08 – hol: 4,40 mp;
- A09 – hol: 1,60 mp;
- A10 – vestiar bărbați: 2,60 mp;
- A11 – vestiar femei: 4,60 mp;
- A12 – spațiu vânzare lactate: 38,25 mp ;
- A 13 – spațiu vânzare flori : 19,05 mp

Înălțimea liberă (sub tavanul fals) în spațiul vânzare este de 2,65 m, iar în zona de vestiar, grupuri sanitare, spațiu gunoi înălțimea este 2,50 m.

### **Sistemul constructiv**

Sistemul constructiv propus este cu fundații sub stâlpi metalici și patru bucăți buloane.

Structura anexei are o formă regulată în plan și s-a proiectat în lungime de 13 m și lățime de 7.75 m cu cota maximă la atic de +3.90 m.

### **Închiderile exterioare și compartimentările interioare**

Închiderile exterioare vor fi realizate din:

- panouri termoizolante tip sandwich;
- tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator .

Compartimentările interioare vor fi realizate din:

- panouri gips carton pe structură metalică proprie.

### **Finisajele interioare**

Pardoseli: gresie trafic intens antiderapantă;

Pereți: vopsitorii lavabile la pereți și tavane ;

Plafonduri: panouri gips carton.

### **Finisajele exterioare**

Materialele folosite la finisajele exterioare:

- tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator;

### **Acoperișul**

Acoperișul este realizat din ferme cu zabrele pe care sunt fixate paneele metalice și învelitoarea din panou termoizolant .

**Alimentarea cu apă** se va face de la rețeaua publică existentă printr-o conductă din țevă de polietilenă de înaltă densitate cu diametrul de 40 mm până la căminul de apometru amplasat conform planului de situație instalații. De la căminul de apometru, instalația se bifurcă în două părți; către spațiul piață (conform descrierii de mai sus) și către spațiul anexă printr-o conductă PEHD DN 32 pozată subteran.

**Apele uzate menajere** vor fi deversate la rețeaua publică de canalizare existentă prin cămine de canalizare amplasate conform planului de situație instalații.

**Apele rezultate în urma spălării (igienizării) spațiilor** de vânzare lactate și flori se vor deversa prin sifoane de pardoseală și cămine canalizare la rețeaua publică de canalizare comună cu cea pentru spațiul piață.

### **Instalația electrică**

Construcția se va racorda la sistemul public de electricitate existent (prin racord comun cu spațiul piață) și se va echipa cu instalații electrice interioare pentru iluminat și forță. Iluminatul interior se va face cu corpuri fluorescente rezistente la praf și umezeală (tip FIPAD 2x36, 1x36, AB 02 1x18 sau CIL tip plafonieră 1x40 W).

Se vor amplasa prize monofazate în toate spațiile anexei iar sistemul de climatizare-încălzire, convectoarele electrice și uscătoarele de mâini se vor racorda la tabloul electric prin circuite separate dimensionate în funcție de puterea instalată pentru fiecare echipament în parte.

### **Instalația de încălzire și climatizare**

#### **Spațiu vânzare lactate și spațiu vânzare flori**

**Asigurarea confortului termic în anotimpul călduros (răcirea spațiilor)** se va face prin intermediul unui sistem tip multisplit ce va asigura răcirea și dezumidificarea aerului.

Se va amplasa pe clădire o unitate exterioară iar în interior pentru deservirea spațiului vânzare lactate, o unitate interioară de 18000 BTU și pentru spațiul vânzare flori o unitate interioară de 12000 BTU.

### **GRUPURI SANITARE ȘI VESTIARE**

În grupurile sanitare și vestiare, încălzirea se va face prin convectoare electrice cu puterea de 1000 W (4 buc), două amplasate în grupurile sanitare și două în vestiare.

**f) Situația existentă a utilităților și analiza de consum:**

- necesarul de utilități pentru varianta propusă promovării;

*Necesarul de utilități va fi asigurat după cum urmează:*

Alimentarea cu apă se va face printr-un bransament (cămin apometru) la rețeaua publică existentă printr-o conductă PEHD DN 40 mm.

Apele uzate menajere se vor deversa printr-un racord la canalizarea publică existentă printr-o conductă PVC-KG. (TEG) și tabloul electric anexă (TEA).

- soluții tehnice de asigurare cu utilități:

Se va asigura încălzirea spațiului anexă (grupuri sanitare și vestiare) prin 4 convectoare de 1000 W amplasate pe perete.

Climatizarea și încălzirea spațiului de vânzare flori și produse lactate va fi asigurată prin amplasarea unui sistem multisplit cu unitate exterioară de 28000 BTU și 2 unități interioare de 12000 respectiv 18000 BTU.

Grupurile sanitare și spălătoarele din spațiile pieței vor fi alimentate cu apă rece de la rețeaua publică prin conductă PPR de diferite diametre. În grupurile sanitare vor fi amplasate 2 boilere electrice de 30 l pentru producerea apei calde menajere.

Iluminarea spațiilor se va face prin corpuri de iluminat astfel:

- în spațiul piață vor fi amplasate corpuri de iluminat FIPAD 2x36 W, 1x36 W și IPVM 1x80 W (în zona luminatorului)
- în spațiul de vânzare flori și produse lactate vor fi amplasate corpuri de iluminat tip FIPAD 2x36 W.
- în grupurile sanitare, holuri și vestiare vor fi amplasate corpuri de iluminat tip plafonieră 1x40 W și AB 02 1x18 W.

Necesarul de energie electrică pentru diverșii consumatori va fi asigurat prin prize sau circuite separate (boiler, convectoare, sistem climatizare/încălzire, uscător de mâini)

#### **g) concluziile evaluării impactului asupra mediului**

În construcția propusă a fi desființată ( C2 – șopron metallic) n-au fost depozitate pe timpul folosirii și nu sunt depozitate nici în prezent substanțe periculoase care să afecteze mediul înconjurător, de asemenea nu s-au folosit substanțe petroliere, astfel nefiind nevoie de colectoare speciale.

Prin natura lor lucrările nu constituie o sursă de radiații și în consecință nu sunt necesare amenajări și dotări pentru protecție 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 accidentale de combustibili cauzate de mijloacele de transport și execuție a lucrării. La acestea se pot adăuga factorii de stres cauzăți de sistarea temporară a accesului auto și pietonal, disconfort în zona respectivă. Prin natura lor lucrările nu constituie o sursă de radiații și în consecință nu sunt necesare amenajări și dotări pentru protecția împotriva radiațiilor.

Pentru proiectul „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”, a fost emisă Clasarea Notificării cu numărul 11797/21.11.2014 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 semnificativ negativ asupra mediului.



#### 4. DURATA DE REALIZARE □I ETAPE PRINCIPALE; GRAFICUL DE REALIZARE A INVESTITIEI

*Durata de realizare:*

Durata lucrărilor de execuție este de 6 (șase)luni.

*Graficul de realizare a investiției*

Graficul de realizare a investiției este următorul:

Indicatori	Anul I								
	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9
Studii de teren									
Obtinere avize si acorduri									
Studiu de fezabilitate									
Organizarea procedurilor de achizitie									
Intocmire proiect tehnic si detalii de executie									
Verificarea tehnica a proiectului si avize									
Obtinere avizului ISC si taxe aferente									
Obtinere autorizatie de construire									
Asistenta tehnica									
Organizarea de santier									
Hala - Arhitectura									
Hala - Infrastructura									
Hala - Suprastructura									
Hala - Instalatii electrice - sistem PDA si impamantare									
Hala - Instalatii electrice interioare									
Hala - Instalatii sanitare									
Anexa - Arhitectura									
Anexa - Infrastructura									
Anexa - Suprastructura									
Anexa - Instalatii electrice interioare									
Anexa - Instalatii sanitare									
Anexa - Instalatii ventilare, climatizare si incalzire									
Echipamente									
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:

<b>DEVIZ GENERAL</b> privind cheltuielile necesare realizării <b>„MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚA ȘI ANEXA PARTER”</b> in mii lei/mii euro la cursul 4,4027 lei/euro din data de 19.09.2014						
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
<b>CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>						
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
<b>TOTAL CAPITOL 1</b>		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>TOTAL CAPITOL 2</b>		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>						
3.1	Studii de teren	1,200	0,273	0,000	1,200	0,273
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	20,850	4,736	5,004	25,854	5,873
3.4	Organizarea procedurilor de achiziție	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3.5	Consultanță	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3.6	Asistență tehnică	8,000	1,817	1,920	9,920	2,253
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>30,830</b>	<b>7,003</b>	<b>7,039</b>	<b>37,869</b>	<b>8,602</b>
<b>CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază</b>						
4.1	Construcții și instalații	520,009	118,111	124,802	644,811	146,459
4.2	Montaj utilaje tehnologice	1,360	0,309	0,326	1,686	0,383
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	10,133	2,302	2,432	12,565	2,854
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

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

4.6	Active necorporale	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	<b>TOTAL CAPITOL 4</b>	<b>531,502</b>	<b>120,722</b>	<b>127,560</b>	<b>659,062</b>	<b>149,696</b>
<b>CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli</b>						
5.1	Organizare de șantier	4,403	1,000	1,057	5,460	1,240
	5.1.1. Lucrări de construcții	4,403	1,000	1,057	5,460	1,240
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	6,833	1,552	0,000	6,833	1,552
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	8,805	2,000	2,113	10,918	2,480
	<b>TOTAL CAPITOL 5</b>	<b>20,041</b>	<b>4,552</b>	<b>3,170</b>	<b>23,211</b>	<b>5,272</b>
<b>CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar</b>						
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
	<b>TOTAL CAPITOL 6</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>582,373</b>	<b>132,277</b>	<b>137,769</b>	<b>720,142</b>	<b>163,570</b>
	Din care C+M	525,772	119,420	126,185	651,957	148,082

Intocmit,  
 op. dev. Alexandru Ciochia

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

Deviz financiar- Capitolul 3 - Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica						
Nr. crt.	Specificatie	Valoare		TVA	Valoare	
		(fără TVA)			(inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
<b>1</b>	<b>Cheltuieli pentru studii de teren</b> (geotehnice, geologice, hidrologice, hidrogeotehnice, fotogrammetrice, topografice si de stabilitate a terenului pe care se amplaseaza obiectivul de investitie)	<b>1.200</b>	<b>0.273</b>	<b>0.000</b>	<b>1.200</b>	<b>0.273</b>
<b>2</b>	<b>Cheltuieli pentru obtinere de avize, acorduri si autorizatii - total, din care:</b>	<b>0.780</b>	<b>0.177</b>	<b>0.115</b>	<b>0.895</b>	<b>0.203</b>
	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
<b>3</b>	<b>Proiectare si inginerie - total, din care:</b>	<b>20.850</b>	<b>4.736</b>	<b>5.004</b>	<b>25.854</b>	<b>5.873</b>
	1. Cheltuieli pentru elaborarea tuturor fazelor de proiectare - total, din care:	15.250	3.464	3.660	18.910	4.296
	a. studiu de prefezabilitate	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	b. studiu de fezabilitate	5.400	1.227	1.296	6.696	1.521
	c. proiect tehnic	8.850	2.010	2.124	10.974	2.493
	d. detalii de executie					
	e. verificarea tehnica a proiectarii	1.000	0.227	0.240	1.240	0.282
	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	5.600	1.272	1.344	6.944	1.577

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

	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
<b>4</b>	<b>Organizarea procedurilor de achizitie</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>
<b>5</b>	<b>Cheltuieli pentru consultanta - total, din care:</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>
	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
<b>6</b>	<b>Cheltuieli pentru asistenta tehnica - total, din care:</b>	<b>8.000</b>	<b>1.817</b>	<b>1.920</b>	<b>9.920</b>	<b>2.253</b>
	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	8.000	1.817	1.920	9.920	2.253
	<b>TOTAL</b>	<b>30.830</b>	<b>7.003</b>	<b>7.039</b>	<b>37.869</b>	<b>8.602</b>

Intocmit,  
 op. dev. Alexandru Ciochia

<b>DEVIZUL obiectului 4.1: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA</b> in mii lei/mii euro la cursul 4,4027 lei/euro din data de 19.09.2014						
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
<b>I.</b>	<b>LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII</b>					
1	Terasamente	0.796	0.181	0.191	0.987	0.224
2	Construcții: rezistență (fundații, structură de rezistență) și arhitectură (închideri exterioare, compartimentări, finisaje)	444.856	101.041	106.766	551.622	125.292
3	Izolații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4	Instalații electrice	50.842	11.548	12.202	63.044	14.320
5	Instalații sanitare	23.034	5.232	5.528	28.562	6.488
6	Instalații de încălzire, ventilare, climatizare, PSI, radio-tv, intranet	0.481	0.109	0.115	0.596	0.135
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
	<b>TOTAL I</b>	<b>520.009</b>	<b>118.111</b>	<b>124.802</b>	<b>644.811</b>	<b>146.459</b>
<b>II.</b>	<b>MONTAJ</b>					
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	1.360	0.309	0.326	1.686	0.383
	<b>TOTAL II</b>	<b>1.360</b>	<b>0.309</b>	<b>0.326</b>	<b>1.686</b>	<b>0.383</b>
<b>III.</b>	<b>PROCURARE</b>					
	Utilaje și echipamente tehnologice	10.133	2.302	2.432	12.565	2.854
	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
	<b>TOTAL III</b>	<b>10.133</b>	<b>2.302</b>	<b>2.432</b>	<b>12.565</b>	<b>2.854</b>
	<b>TOTAL (TOTAL I + TOTAL II + TOTAL III)</b>	<b>531.502</b>	<b>120.722</b>	<b>127.560</b>	<b>659.062</b>	<b>149.696</b>

Intocmit,  
op. dev. Alexandru Ciochia

<b>DEVIZUL obiectului 4.1.1: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA HALA PIATA</b>						
in mii lei/mii euro la cursul 4,4027 lei/euro din data de 19.09.2014						
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
<b>I.</b>	<b>LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII</b>					
1	Terasamente	0.796	0.181	0.191	0.987	0.224
2	Construcții: rezistență (fundații, structură de rezistență) și arhitectură (închideri exterioare, compartimentări, finisaje)	318.924	72.438	76.542	395.466	89.824
3	Izolații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4	Instalații electrice	38.534	8.752	9.248	47.782	10.853
5	Instalații sanitare	12.288	2.791	2.949	15.237	3.461
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
	<b>TOTAL I</b>	<b>370.542</b>	<b>84.162</b>	<b>88.930</b>	<b>459.472</b>	<b>104.362</b>
<b>II.</b>	<b>MONTAJ</b>					
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	<b>TOTAL II</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>
<b>III.</b>	<b>PROCURARE</b>					
	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
	<b>TOTAL III</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>
	<b>TOTAL (TOTAL I + TOTAL II + TOTAL III)</b>	<b>370.542</b>	<b>84.162</b>	<b>88.930</b>	<b>459.472</b>	<b>104.362</b>

Intocmit,  
op. dev. Alexandru Ciochia

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

<b>EVALUAREA OBIECTULUI 4.1.1: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA HALA PIATA</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire</b>	<b>UM</b>	<b>Cant.</b>	<b>PU</b>	<b>Val fără TVA</b>
				<b>lei</b>	<b>lei</b>
<b>Arhitectura</b>					
1	Desfiintare corp C2	mp	378.03	15.00	5,670
2	Beton B100	mc	40.00	160.00	6,400
3	Pereti panouri sandwich 6 cm	mp	62.50	69.00	4,313
4	Profil inferior ferestre	ml	35.00	25.00	875
5	Profil superior ferestre si usi	ml	56.00	25.00	1,400
6	Profil vertical ferestre si usi	ml	42.00	15.00	630
7	Acoperis panou sandwich 6 cm	mp	530.00	72.00	38,160
8	Profil coama externa	ml	51.00	30.00	1,530
9	Profil coama interna	ml	51.00	25.00	1,275
10	Jgheab metalic	ml	110.00	20.00	2,200
11	Burlan metalic	ml	15.00	25.00	375
12	Ferestre PVC	mp	25.44	440.00	11,194
13	Usi sectionale cu usi pietonale incorporate 185x250 cm	buc	1.00	9,500.00	9,500
14	Usi sectionale cu usi pietonale incorporate 440x250 cm	buc	2.00	12,000.00	24,000
15	Transport materiale	t	30.00	7.00	210
16	Manopera	%	40.00	107,522.00	43,009
<b>Total</b>					<b>138,671</b>
<b>Rezistenta</b>					
<b>Rezistenta - Infrastructura</b>					
17	Terasamente	mc	46.80	17.00	796
18	Strat de reparatie din balast	mc	46.50	42.00	1,953
19	Turnare beton	mc	96.80	30.00	2,904
20	Cofraje	mp	23.80	15.00	357
21	Montare armaturi	kg	6,421.00	0.40	2,568
22	Confectii metalice diverse	kg	963.00	2.00	1,926
23	Beton B150	mc	6.55	215.00	1,409
24	Beton B200	mc	40.72	240.00	9,774
25	Beton B250	mc	46.87	250.00	11,718
26	Confectionare armaturi OB37	kg	3,031.00	3.50	10,609
27	Confectionare armaturi PC52	kg	3,455.00	3.40	11,747
28	Procurare folie polipropilena	mp	366.00	1.20	439
29	Montare folie polipropilena	mp	332.80	2.00	666
30	Transport pamant	t	144.30	5.00	722
31	Transport materiale balast	t	79.00	5.00	395
32	Transport materiale armaturi	t	6.50	25.00	163
33	Transport beton	t	231.50	25.00	5,788



- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

<b>Rezistența - Suprastructura</b>					
34	Procurare laminate HEA220 stalpi	kg	4,818.00	3.70	17,827
35	Procurare laminate HEA200 stalpi	kg	1,192.00	3.70	4,410
36	Procurare laminate Tv 219x10 stalpi	kg	1,384.00	3.70	5,121
37	Manopera stalpi	t	7.39	222.00	1,641
38	Procurare laminate IPE220 grinzi	kg	1,269.00	3.60	4,568
39	Procurare laminate IPE270 grinzi	kg	6,679.00	3.50	23,377
40	Manopera grinzi	t	7.95	470.00	3,736
41	Procurare laminate OL rotund $\phi$ 22 contravantuiri orizontale	kg	268.00	3.80	1,018
42	Manopera contravantuiri orizontale	t	0.27	845.00	226
43	Procurare laminate Tv 50x50x4 contravantuiri orizontale	kg	564.00	3.60	2,030
44	Procurare laminate OL rotund $\phi$ 83x4 contravantuiri verticale	kg	640.00	3.60	2,304
45	Manopera contravantuiri	t	1.20	515.00	620
46	Procurare laminate profile U12 pane metalice	kg	6,007.00	3.45	20,724
47	Manopera pane metalice	t	6.01	1,100.00	6,608
48	Schela metalica tubulara	mp	320.00	6.60	2,112
49	Transport schela	buc.	1.00	250.00	250
50	Utilizare schela metalica	ore	1,100.00	0.70	770
51	Macara pneuri	ore	240.00	80.00	19,200
52	Transport materiale	t	22.90	25.00	573
<b>Total</b>					<b>181,049</b>
<b>Instalatii electrice - sistem Protectie Descarcari Atmosferice si impamantare instalatii de utilizare</b>					
53	Sistem paratrasnet PDA tip Prevelectron TS 2,10 Millenium (sau similar)	buc.	1.00	3,770.00	3,770
54	Adaptor Prevelectron/coborare	buc.	1.00	187.00	187
55	Catarg telescopic 3 tronsoane, l=5,5,, otel galvanizat	buc.	1.00	795.00	795
56	Set de trei picioare (pt catarg>3,75) d=300mm	buc.	1.00	298.00	298
57	Con cauciuc model mare	buc.	1.00	220.00	220
58	Conductor rotund AL, d=10mm	m	60.00	8.50	510
59	Atlas PVC pt platbanda/conductor rotund - 15mm	buc.	80.00	13.00	1,040
60	Brida de jgheab	buc.	4.00	37.00	148
61	Cutie cu eclisa de legatura, pt centura de impamantare	buc.	2.00	225.00	450
62	Conducta legare la pamant a instalatiei de paratrasnet	m	40.00	25.00	1,000
63	Electrod din teava OL	m	24.00	56.00	1,344
64	Manopera	%	28.00	9,762.000	2,733

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

<b>Total</b>					<b>12,495</b>
<b>Instalatii electrice interioare</b>					
65	BMPT-D cutie etansa	buc.	1.00	750.00	750
66	Tablou electric	buc.	1.00	600.00	600
67	Cutie cu cleme pt legaturi	buc.	1.00	100.00	100
68	Intreruptor automat	buc.	7.00	70.00	490
69	Cablu CYY-F 3x1,5mmp	m	550.00	9.20	5,060
70	Copex D=20mm	m	555.00	1.00	555
71	Cablu CYY-F 3x2,5mmp	m	10.00	8.70	87
72	Copex D=25mm	m	15.00	1.20	18
73	Cablu ACYABY 5x25mmp	m	25.00	17.00	425
74	Suport cabluri	kg	150.00	25.00	3,750
75	Doze derivatie	buc.	55.00	5.00	275
76	Corp iluminat FIPAD 1x36W	buc.	35.00	110.00	3,850
77	Corp iluminat FIPAD 2x36W	buc.	10.00	150.00	1,500
78	Lampa IPVM 1x80W	buc.	4.00	260.00	1,040
79	Corp iluminat CISA 1x8W	buc.	4.00	150.00	600
80	Comutator aparent IP44 10A 220V	buc.	4.00	16.00	64
81	Comutator aparent monopolar/cap scara IP44 10A 220V	buc.	6.00	26.00	156
82	Priza dubla aparenta	buc.	2.00	40.00	80
83	Priza trifazica 63A	buc.	1.00	30.00	30
84	Inercarea cablurilor de max 1kV	buc.	15.00	28.00	420
85	Inercarea tablourilor de distributie	buc.	1.00	180.00	180
86	Manopera	%	30.00	20,030.00	6,009
<b>Total</b>					<b>26,039</b>
<b>Instalatii sanitare</b>					
87	Spalator inox	buc.	2.00	1,250.00	2,500
88	Baterie spalator 3/4	buc.	2.00	72.80	146
89	Teava PEHD 32mm	m	24.00	1.86	45
90	Teava PPR 32mm	m	2.00	6.22	12
91	Robinet cromat 3/4	buc.	2.00	14.30	29
92	Rigola scurgere din beton 280x200x1000mm	buc.	64.00	55.00	3,520
93	Gratar otel zincat 200x1000x20	buc.	64.00	39.96	2,557.000
94	Teava PVC pt canal D110x2,2mm	m	7.50	8.49	64.000
95	Fitinguri	lot	1.00	22.00	22.000
96	Camin mase plastice	buc.	1.00	64.20	64.000
97	Teava PVC pt canal D200x3,6mm	m	15.00	27.50	413.000
98	Efectuare probe	m	10.000	0.50	5
99	Spalare conducte	m	30.000	2.50	75
100	Manopera	%	30.00	9,452.00	2,836
<b>Total</b>					<b>12,288</b>

Intocmit,  
op. dev. Alexandru Ciochia

<b>DEVIZUL obiectului 4.1.2: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA</b>						
<b>ANEXA</b>						
in mii lei/mii euro la cursul 4,2027 lei/euro din data de 19.09.2014						
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
<b>I.</b>	<b>LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII</b>					
1	Terasamente	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
2	Construcții: rezistență (fundații, structură de rezistență) și arhitectură (închideri exterioare, compartimentări, finisaje)	125.932	28.603	30.224	156.156	35.468
3	Izolații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4	Instalații electrice	12.308	2.796	2.954	15.262	3.467
5	Instalații sanitare	10.746	2.441	2.579	13.325	3.027
6	Instalații de încălzire, ventilare, climatizare, PSI, radio-tv, intranet	0.481	0.109	0.115	0.596	0.135
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
	<b>TOTAL I</b>	<b>149.467</b>	<b>33.949</b>	<b>35.872</b>	<b>185.339</b>	<b>42.097</b>
<b>II.</b>	<b>MONTAJ</b>					
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	1.360	0.309	0.326	1.686	0.383
	<b>TOTAL II</b>	<b>1.360</b>	<b>0.309</b>	<b>0.326</b>	<b>1.686</b>	<b>0.383</b>
<b>III.</b>	<b>PROCURARE</b>					
	Utilaje și echipamente tehnologice	10.133	2.302	2.432	12.565	2.854
	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
	<b>TOTAL III</b>	<b>10.133</b>	<b>2.302</b>	<b>2.432</b>	<b>12.565</b>	<b>2.854</b>
	<b>TOTAL (TOTAL I + TOTAL II + TOTAL III)</b>	<b>160.960</b>	<b>36.560</b>	<b>38.630</b>	<b>199.590</b>	<b>45.334</b>

Intocmit,  
 op. dev. Alexandru Ciochia

<b>EVALUAREA DEVIZULUI OBIECTULUI 4.1.2: CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA ANEXA</b>					
Nr. crt.	Denumire	UM	Cant.	PU	Val fără TVA
				lei	lei
<b>Arhitectura</b>					
1	Pereti panouri sandwich 6 cm	mp	106.00	69.00	7,314
2	Profil superior ferestre si usi	ml	95.00	25.00	2,375
3	Profil inferior ferestre	ml	2.00	18.00	36
4	Profil vertical ferestre si usi	ml	71.00	15.00	1,065
5	Profil colt iesit exterior	ml	29.00	17.00	493
6	Profil colt iesit interior	ml	29.00	10.20	296
7	Profil colt intrat exterior	ml	3.00	14.00	42
8	Profil colt intrat interior	ml	3.00	17.00	51
9	Acoperis panou sandwich 6 cm	mp	120.00	72.00	8,640
10	Profil protectie atic	ml	13.00	22.00	286
11	Jgheab metalic	ml	13.00	40.00	520
12	Burlan metalic	ml	13.00	26.00	338
13	Beton B150	mc	15.00	215.00	3,225
14	Compartimentari gips-carton 7cm - inclusiv structura	mp	54.60	18.00	983
15	Compartimentari gips-carton 10cm - inclusiv structura	mp	133.00	21.00	2,793
16	Tavane gips-carton - inclusiv structura	mp	84.40	33.00	2,785
17	Vopsitorii	mp	300.00	3.50	1,050
18	Placare gresie	mp	84.40	82.00	6,921
19	Ferestre PVC	mp	40.67	430.00	17,488
20	Usi PVC	mp	22.30	1,000.00	22,300
21	Transport materiale	t	50.00	7.00	350
22	Manopera	%	30.00	56,701.00	17,010
<b>Total</b>					<b>96,361</b>
<b>Rezistenta</b>					
<b>Rezistenta - Infrastructura</b>					
23	Terasamente	mc	15.00	17.60	264
24	Strat de reparatie din balast	mc	8.70	42.00	365
25	Turnare beton	mc	28.00	25.00	700
26	Cofraje	mp	17.00	15.00	255
27	Montare armaturi	kg	834.00	0.35	292
28	Confectii metalice diverse	kg	273.00	1.50	410
29	Beton B100	mc	2.00	200.00	400
30	Beton B200	mc	26.00	240.00	6,240
31	Confectionare armaturi OB37	kg	325.00	3.50	1,138

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

32	Confectionare armaturi PC52	kg	517.00	3.40	1,758
33	Procurare folie polipropilena	mp	95.90	1.20	115
34	Montare folie polipropilena	mp	87.20	2.00	174
35	Transport pamant	t	20.40	5.00	102
36	Transport materiale balast	t	14.80	5.00	74
37	Transport materiale armaturi	t	0.85	25.00	21
38	Transport beton	t	64.50	25.00	1,613
<b>Rezistenta - Suprastructura</b>					
39	Procurare laminate teava 100x100x6 - stalpi	kg	997.00	3.50	3,490
40	Manopera stalpi	t	1.00	230.00	229
41	Procurare laminate teava 60x40x4 - ferme	kg	786.00	3.50	2,751
42	Manopera ferme	t	0.79	190.00	149
43	Procurare laminate OL rotund $\phi$ 22 contravantuiri verticale	kg	58.00	3.50	203
44	Manopera contravantuiri verticale	t	0.06	855.00	50
45	Procurare laminate Tv 40x40x3 contravantuiri verticale	kg	141.00	3.50	494
46	Procurare laminate Tv 50x50x4 contravantuiri orizontale	kg	210.00	3.50	735
47	Manopera contravantuiri	t	0.35	975.00	342
48	Procurare laminate profile U10 pane metalice	kg	943.00	3.50	3,301
49	Manopera pane metalice	t	0.94	1,075.00	1,014
50	Procurare laminate Tv 60x40x4 schelet fatade metalice	kg	608.00	3.50	2,128
51	Manopera laminate 60x40x4	kg	608.00	1.10	669
52	Transport materiale	t	3.80	25.00	95
<b>Total</b>					<b>29,571</b>
<b>Instalatii sanitare</b>					
53	Lavoar ceramic, alb	buc	5.000	83.00	415
54	Piedestal ceramic, alb	buc	5.000	56.00	280
55	Baterie amestecatoare	buc	5.000	73.00	365
56	Etajera plastic	buc	5.000	36.00	180
57	Oglinda	buc	5.000	46.00	230
58	Vas WC complet echipat	buc	4.000	291.00	1,164
59	Spalator inox	buc	2.000	1,255.00	2,510
60	Baterie amestecatoare	buc	2.000	75.00	150
61	Suport hartie	buc	4.000	13.00	52
62	Dozator sapun lichid	buc	2.000	16.00	32
63	Robinet cromat 1/2	buc	18.000	12.00	216
64	Sifon pardoseala Dn100	buc	3.000	165.00	495
65	Sifon pardoseala Dn50	buc	3.000	70.00	210
66	Uscator maini	buc	2.000	355.00	710
67	Boiler electric	buc	2.000	355.00	710

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

68	Teava PPR D20mm	m	21.000	1.80	38
69	Fitinguri	lot	1.000	33.00	33
70	Teava PPR D25mm	m	14.000	2.25	32
71	Fitinguri	lot	1.000	25.00	25
72	Teava PPR D32mm	m	7.000	3.30	23
73	Fitinguri	lot	1.000	18.00	18
74	Tub PPR canal D32mm	m	15.000	3.50	53
75	Fitinguri	lot	1.000	18.00	18
76	Tub PPR canal D40mm	m	10.000	3.70	37
77	Fitinguri	lot	1.000	14.00	14
78	Tub PPR canal D110mm	m	17.500	3.90	68
79	Fitinguri	lot	1.000	55.00	55
80	Efectuare probe	m	40.000	0.50	20
81	Spalare conducte	m	45.000	2.50	113
82	Manopera	%	30.000	8,266.00	2,480
<b>Total</b>					<b>10,746</b>
<b>Instalatii electrice interioare</b>					
83	Tablou electric secundar	buc	1	180.00	180
84	Intreruptor automat tripolar	buc	17	100.00	1,700
85	Cablu CYY-F 3x1,5mmp	m	70	9.20	644
86	Copex D=20mm	m	75	1.00	75
87	Cablu CYY-F 3x2,5mmp	m	260	8.70	2,262
88	Copex D=25mm	m	280	1.20	336
89	Cablu CYY-F 3x4mmp	m	32	10.00	320
90	Copex D=25mm	m	38	1.20	46
91	Doze derivatie	buc	10	5.00	50
92	Corp iluminat FIPAD 2x36W	buc	4	150.00	600
93	Corp iluminat IP44 1x40W	buc	9	95.00	855
94	Corp iluminat AB02 1x18W	buc	5	160.00	800
95	Corp iluminat CISA 1x8W	buc	4	195.00	780
96	Intreruptor aparent PVC IP44 10A 220V	buc	4	15.00	60
97	Comutator aparent PVC IP44 10A 220V	buc	3	16.00	48
98	Priza dubla aparenta	buc	9	40.00	360
99	Priza simpla aparenta	buc	4	18.00	72
100	Inercarea cablurilor de max 1kV	buc	10	28.00	280
101	Manopera	%	30	9,468.00	2,840
<b>Total</b>					<b>12,308</b>
<b>Instalatii de ventilare, climatizare si incalzire</b>					
102	Montare unitati climatizare	kg	160	8.50	1360
103	Teava Cu 3/8	m	10	20.00	200
104	Teava Cu 1/4	m	10	17.00	170
105	Manopera	%	30	370.00	111

- Studiu de fezabilitate -  
„MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

<b>Total</b>					<b>1,841</b>
<b>UTILAJE SI ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire</b>	<b>UM</b>	<b>Cant.</b>	<b>PU</b>	<b>Val fără TVA</b>
				<b>lei</b>	<b>lei</b>
106	Unitate interna tip split 12000 BTU	buc	1	1,033.000	1033
107	Unitate interna tip split 18000 BTU	buc	1	1,290.000	1290
108	Unitate externa multisplit	buc	1	6,450.000	6450
109	Convecteur electric 1000W	buc	4	340.000	1360
<b>Total</b>					<b>10,133</b>

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
<b>5.1</b>	<b>Organizare de santier</b>	<b>4.403</b>	<b>1.000</b>	<b>1.057</b>	<b>5.460</b>	<b>1.240</b>
5.1.1	lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	4.403	1.000	1.057	5.460	1.240
5.1.2	cheltuieli conexe organizarii de santier	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>5.2</b>	<b>Comisioane, taxe</b>	<b>6.833</b>	<b>1.552</b>	<b>0.000</b>	<b>6.833</b>	<b>1.552</b>
	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 construcții	3.681	0.836	0.000	3.681	0.836
	cota pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	0.524	0.119	0.000	0.524	0.119
	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	2.628	0.597	0.000	2.628	0.597
<b>5.3</b>	<b>Cheltuieli diverse si neprevazute</b>	<b>8.805</b>	<b>2.000</b>	<b>2.113</b>	<b>10.918</b>	<b>2.480</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>20.041</b>	<b>4.552</b>	<b>3.170</b>	<b>23.211</b>	<b>5.272</b>

Intocmit,  
 op. dev. Alexandru Ciochia



- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

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

- lei -

Indicatori	Anul I								
	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9
Studii de teren	1,200.00								
Obținere avize și acorduri		780.43							
Studiu de fezabilitate	2,700.00	2,700.00							
Organizarea procedurilor de achiziție			0.00						
Intocmire proiect tehnic și detalii de execuție		4,425.00	4,425.00						
Verificarea tehnica a proiectului și avize		3,300.00	3,300.00						
Obținere avizului ISC și taxe aferente			524.00	1,051.50	1,051.50	1,051.50	1,051.50	1,051.50	1,051.50
Obținere autorizație de construire			0.00						
Asistența tehnică				1,333.33	1,333.33	1,333.33	1,333.33	1,333.33	1,333.35
Organizarea de șantier				733.83	733.83	733.83	733.83	733.83	733.85
Hala - Arhitectura						34,667.75	34,667.75	34,667.75	34,667.75
Hala - Infrastructura				31,967.00	31,967.00				
Hala - Suprastructura					58,557.50	58,557.50			
Hala - Instalații electrice - sistem PDA și împământare								6,247.50	6,247.50
Hala - Instalații electrice interioare								13,019.50	13,019.50
Hala - Instalații sanitare								6,144.00	6,144.00
Anexa - Arhitectura						24,090.25	24,090.25	24,090.25	24,090.25
Anexa - Infrastructura				6,960.50	6,960.50				
Anexa - Suprastructura					7,825.00	7,825.00			
Anexa - Instalații electrice interioare								6,154.00	6,154.00
Anexa - Instalații sanitare								5,373.00	5,373.00
Anexa - Instalații ventilare, climatizare și încălzire								920.50	920.50
Echipamente									10,133.00
Diverse și neprevăzute				1,467.50	1,467.50	1,467.50	1,467.50	1,467.50	1,467.50
<b>TOTAL</b>	<b>3,900.00</b>	<b>11,205.43</b>	<b>8,249.00</b>	<b>43,513.66</b>	<b>109,896.16</b>	<b>129,726.66</b>	<b>63,344.16</b>	<b>101,202.66</b>	<b>111,335.70</b>
<b>TOTAL</b>					<b>582,373.43</b>				

#### **(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 GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER” – presupune realizarea unor spații noi destinate comercializării bunurilor de larg consum în conformitate cu reglementările în vigoare în cadrul Pieței Gării din Municipiul Craiova.

Conform situației existente amplasamentul destinat pentru realizarea investiției se situează în intravilanul municipiului Craiova fiind proprietatea domeniului public conform HCL 141/2008 POZ.121, în administrarea SC PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA SRL, având suprafața C1- sediu administrativ, Sc= 23.77, C2- Sopron metalic, Sc= 378.03 mp, Suprafață teren 929 mp.

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

Prin prezentul proiect se propune demolarea **corpului C2 – Șopron metalic** și a construirii unei noi hale pentru piața și a unei anexe ce va cuprinde: spațiu de vânzare, vestiare, grupuri sanitare și spațiu de depozitare gunoi. Spațiile vor fi destinate comercializării produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum, care vor fi de natura celor care se comercializează deja în spațiile ce aparțin pieței, cum ar fi: legume, fructe, produse apicole, produse conservate, flori, produse nealimentare, articole de uz gospodăresc, articole de artizanat realizate de micii meșteșugari.

Astfel, prin realizarea investiției „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER” se dorește realizarea unor spații noi 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.

#### **Pe amplasament se află următoarele clădiri:**

- C1 – sediu administrativ, Sc = 23.77 mp;
- **C2 – Șopron metalic, Sc = 378.03 mp- face obiectul investiției.**

Declanșarea acțiunii de demolare a **corpului C2 – Șopron metalic** și a construirii unei noi hale pentru piața și a unei anexe se va face potrivit legii, la cererea proprietarului și presupune elaborarea unei documentații pentru obținerea autorizației de demolare/construire care să ia în considerație caracteristicile construcțiilor ce se demolează/construiesc și să indice modalitățile de execuție în condiții de securitate pentru obiectivele din zonă, transportul și depozitarea materialelor rezultate din demolare și amenajarea suprafețelor eliberate de construcții, cu respectarea cerințelor protecției mediului înconjurător. În corpul **C2 – Șopron metalic** se comercializează legume, fructe și brânza (într-un spațiu special amenajat, galantar brânză) și este realizat din structură metalică, stâlpi și grinzi de fier și învelitoare din tablă. Sistemul constructiv propus este cu fundații izolate sub stâlpi metalici prevăzuți din europrofile și patru bucăți buloane. Acoperișul va fi realizat din grinzi cu inima plină pe care sunt fixate paneele metalice și învelitoarea din panou termoizolant. Închiderile exterioare vor fi realizate din panouri termoizolante tip sandwich și tâmplărie pvc imitație lemn cu geam termoizolator.

**Anexa** va avea destinația: spațiu comercializare lactate, spațiu comercializare flori, grupuri sanitare, spațiu / boxă curățenie, gunoi. Sistemul constructiv propus este cu fundații sub stâlpi metalici și patru bucăți buloane. Compartimentările interioare vor fi realizate din: panouri gipscarton pe structură metalică proprie.

Principalii beneficiari în urma finalizării investiției „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER” sunt atât locuitorii Municipiului Craiova ce reprezintă clienții finali ai agenților economici ce își vor desfășura activitatea în noile spații, 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 demolarea **corpului C2 – Șopron metalic** și a construirii unei noi hale pentru piața și a unei anexe ce va cuprinde: spațiu de vânzare, vestiare, grupuri sanitare și spațiu de depozitare gunoi. Spațiile vor fi destinate comercializării

produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum, care vor fi de natura celor care se comercializează deja în spațiile ce aparțin pieței, cum ar fi: legume, fructe, produse apicole, produse conservate, flori, produse nealimentare, articole de uz gospodăresc, articole de artizanat realizate de micii meșteșugari. Odată cu realizarea obiectivului general al proiectului, se vor putea asigura beneficiarilor țintă condiții mai bune pentru desfășurarea activității de comercializare a produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum 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 demolării Corpului C2- Sopron metalic și a construirii unei noi hale pentru piața și a unei anexe ce va cuprinde: spațiu de vânzare, vestiare, grupuri sanitare și spațiu de depozitare gunoi, 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, care vor proteja de intemperii (ploaie, lapoviță, ninsoare, grindină), persoanele responsabile cu activitatea directă de comercializare și mai ales produsele comercializate, pe reprezentanții firmelor care se ocupă de aprovizionarea unora dintre aceștia, precum și pe clienții finali. Toate aceste beneficii ce derivă din reconstruirea corpului în cauză, ce presupun o modernizare a Pieței Gării, 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 agroalimentare și a produselor de larg consum, produse ce pot fi afectate iremediabil prin expunerea în spații libere. Consecințele comercializării produselor agroalimentare sau a bunurilor de larg consum în spații neprotejate cel puțin de existența unui acoperiș de tipul celor care fac obiectul prezentului proiect, 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 agroalimentare și de la bunurile de larg consum 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 unor spații de comercializare modernizate tuturor potențialilor agenți economici interesați de spațiile respective ce le asigură acestora condiții minime necesare pentru desfășurarea activităților de comercializare. Prin creșterea spațiilor de expunere și vânzare în cadrul pieței, crește implicit și numărul agenților economici prezenți, iar ca urmare a derulării activităților acestora și a locurilor de muncă create, 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.

- **Creșterea numărului de locuri de muncă noi** - prin realizarea la standarde ridicate a spațiilor de vânzare în cadrul Pieței pentru agenții economici, nu se crează noi locuri de muncă la nivel de localitate.

- **Atragerea de noi agenți economici în cadrul pieței** – prin punerea la dispoziție a unor spații de comercializare modernizate tuturor potențialilor agenți economici, le asigură acestora condiții minime necesare pentru desfășurarea activităților de comercializare.

- **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 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-beneficiu<sup>2</sup> este prezentată în tabelul următor:

<b>SECTOR</b>	<b>PERIOADA DE REFERINȚĂ (ANI)</b>
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.

<sup>2</sup> 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.

## 2. ANALIZA OPȚIUNILOR<sup>3</sup>1);

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 PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”.

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

---

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



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 GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER” ce presupune amenajarea spațiului propus prin acoperirea acestuia cu tigla ceramica, amenajare care va putea asigura beneficiarilor țintă condiții mai bune pentru desfășurarea activității de comercializare a produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum 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:

- 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 produsele agroalimentare și de la bunurile de larg consum 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 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.

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 a modernizării spațiilor 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



- Studiu de fezabilitate -  
„MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

acestora pentru a putea astfel oferi condiții minime necesare pentru desfășurarea activităților de comercializare.

Aceasta este varianta selectată, prin care se realizează întreaga investiție propusă prin prezentul proiect, ce se ridică la valoarea totală de **531,502 mii lei (120.722 EURO) exclusiv TVA.**

**Varianta maximă - varianta cu investiție maximă**

Varianta maximă este reprezentată de realizarea proiectului propus, însă spațiul propus pentru comercializarea produselor agroalimentare și a bunurilor de larg consum se amenajează cu acoperiș din tablă tip țiglă ceramică.

Analizând varianta maximă și varianta medie rezultă următoarele:

<b><u>Varianta maximă</u></b> – spațiul (hală piață și anexă) propus se amenajează pentru comercializarea produselor, cu acoperiș din tablă tip țiglă ceramică.	<b><u>Varianta medie</u></b> – spațiul (hală piață și anexă) propus se amenajează pentru comercializarea produselor, cu acoperiș din panouri sandwich.
<b>Cheltuieli pentru investiția de bază (mii lei fără TVA)</b>	
Arhitectura: <b>253,232 mii lei</b>	Arhitectura: <b>235,032 mii lei</b>
Rezistența: <b>210,620 mii lei</b>	Rezistența: <b>210,620 mii lei</b>
Instalații: <b>75,717 mii lei</b>	Instalații: <b>75,717 mii lei</b>
Echipamente: <b>10,133 mii lei</b>	Echipamente: <b>10,133 mii lei</b>
<b>Total cheltuieli pentru investiția de bază: 549,702 mii lei</b>	<b>Total cheltuieli pentru investiția de bază: 531,502 mii lei</b>

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;**

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  $\leq 1$  , 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. PIETE 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 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 indicele 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 (%)	2.4	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5

Anul	11	12	13	14	15					
Rata inflației (%)	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5					

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 19.09.2014**  
**1 EURO = 4,4027 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.

Structura costurilor este următoarea:

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

Nr. Crt.	Costuri	Valoare (inclusiv TVA) -lei-
1	Studii de teren	1,200
2	Taxe pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	895
3	Proiectare și inginerie	25,854
4	Asistență tehnică	9,920
5	Construcții și instalații	644,811
6	Montaj utilaje tehnologice	1,686
7	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	12,565
8	Organizare de șantier	5,460
9	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	6,833
10	Cheltuieli diverse și neprevăzute	10,918
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>720.142</b>

Aceste costuri sunt eșalonate de-a lungul a 9 luni, conform graficului de realizare al investiției, cuprins în Studiul de fezabilitate.

Așadar, costul total al investiției, conform devizului general, este de **720.142 LEI, echivalentul a 163.570 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 GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”, respectiv:

**720.142LEI, echivalentul a 163.570 EURO**

(folosind cursul de **4,4027 lei/euro la data de 19.09.2014**)

#### **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:

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

VR = Valoarea reziduală

$V_i$  = Valoarea de inventar a mijlocului fix

$G_u$  = 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 180.036 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 = 625 W / lună \* 0,47 lei/kWh = 293.75 lei/lună

Cost energie electrică / an = 3.525 lei / an

Cheltuieli cu apa - canal: cost apa – canal - 100 lei/lună

Cheltuieli: cost gunoi - 800 lei/lună

#### **Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile**

- întreținere/reparații instalații: 500 lei/an

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

Costurile pe care le implică această activitate sunt următoarele:

Se vor utiliza 0.15 l vopsea / mp / strat

Suprafața vopsită: 150 mp

- Studiu de fezabilitate -  
„MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

Vopsea folosită: 0.15 l / mp / strat = 22,5 l x 2 straturi = 45 l

Cheltuieli cu vopseaua: 45 l x 15 lei / l = 675 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 - 6,952.71 lei

cheltuieli salariale / an - 83,432.51 lei

### **3.3. Evoluția prezumată a veniturilor**

Prin prezentul proiect se propune modernizarea spațiului existent și construirea unei noi hale și a unei anexe parter. În urma realizării investiției va rezulta o suprafață de 100 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:

	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Preț/mp - lei -</b>	<b>Valoare chirie/lună - lei -</b>
Chirie	100	9.00	27.000

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
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>16,376</b>	<b>98,270</b>	<b>101,356</b>	<b>103,244</b>	<b>107,232</b>	<b>108,471</b>	<b>111,878</b>	<b>113,963</b>	<b>118,364</b>	<b>119,732</b>
energia electrica	587.50	3,525	3,613	3,703	3,796	3,891	3,988	4,088	4,190	4,295
cheltuieli intretinere si reparatii	83.34	512	1,155	538	1,957	565	1,274	594	2,161	624
cheltuieli cu apa-canal	200.00	1,200	1,230	1,261	1,292	1,325	1,358	1,392	1,426	1,462
cheltuieli cu gunoii	1,600.00	9,600	9,840	10,086	10,338	10,597	10,862	11,133	11,411	11,697
cheltuieli cu personalul	13,905.42	83,433	85,518	87,656	89,848	92,094	94,396	96,756	99,175	101,654
<b>Cheltuieli</b>	<b>An 11</b>	<b>An 12</b>	<b>An 13</b>	<b>An 14</b>	<b>An 15</b>					
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>					
<b>Total cheltuieli de</b>	<b>123,492</b>	<b>125,793</b>	<b>130,651</b>	<b>132,162</b>	<b>136,313</b>					

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

<b>exploatare</b>										
energia electrica	4,402	4,512	4,625	4,741	4,859					
cheltuieli intretinere si reparatii	1,407	655	2,385	689	1,553					
cheltuieli cu apa-canal	1,499	1,536	1,575	1,614	1,654					
cheltuieli cu gunoiul	11,989	12,289	12,596	12,911	13,234					
cheltuieli cu personalul	104,196	106,801	109,471	112,207	115,013					

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	54,000	324,000	332,100	340,403	348,913	357,635	366,576	375,741	385,134	394,763
<b>TOTAL</b>	<b>54,000</b>	<b>324,000</b>	<b>332,100</b>	<b>340,403</b>	<b>348,913</b>	<b>357,635</b>	<b>366,576</b>	<b>375,741</b>	<b>385,134</b>	<b>394,763</b>
Venituri din chirii	An 11	An 12	An 13	An 14	An 15					
	2025	2026	2027	2028	2029					
Chirii	404,632	414,747	425,116	435,744	446,638					
<b>TOTAL</b>	<b>404,632</b>	<b>414,747</b>	<b>425,116</b>	<b>435,744</b>	<b>446,638</b>					

### **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.



<b>Calcularea indicatorilor de performanță financiară a investiției (LEI)</b>											
<b>7%</b>											
<b>1</b>	<b>0.9346</b>	<b>0.8734</b>	<b>0.8163</b>	<b>0.7629</b>	<b>0.7130</b>	<b>0.6663</b>	<b>0.6227</b>	<b>0.5820</b>	<b>0.5439</b>	<b>0.5083</b>	
<b>ANUL</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
Valoare reziduala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intrari de numerar din exploatare	54,000	324,000	332,100	340,403	348,913	357,635	516,576	375,741	385,134	394,763	
<b>Total Venituri</b>	<b>54,000</b>	<b>324,000</b>	<b>332,100</b>	<b>340,403</b>	<b>348,913</b>	<b>357,635</b>	<b>516,576</b>	<b>375,741</b>	<b>385,134</b>	<b>394,763</b>	
lesiri de numerar pentru exploatare	16,376	98,270	101,356	103,244	107,232	108,471	261,878	113,963	118,364	119,732	
Costurile totale ale investitiei	720,142										
<b>Total Cheltuieli</b>	<b>736,518</b>	<b>98,270</b>	<b>101,356</b>	<b>103,244</b>	<b>107,232</b>	<b>108,471</b>	<b>261,878</b>	<b>113,963</b>	<b>118,364</b>	<b>119,732</b>	
Flux de numerar	-682,518	225,730	230,744	237,158	241,681	249,164	254,698	261,778	266,771	275,031	
VAN	-637,868	197,162	188,356	180,927	172,315	166,029	158,613	152,357	145,106	139,812	
<b>Flux de numerar cumulat</b>	<b>-682,518</b>	<b>-456,788</b>	<b>-219,630</b>	<b>22,051</b>	<b>271,216</b>	<b>525,914</b>	<b>787,692</b>	<b>1,054,463</b>	<b>1,329,493</b>	<b>1,329,493</b>	
<b>B valoarea actualizata</b>	<b>50,467</b>	<b>282,994</b>	<b>271,093</b>	<b>259,691</b>	<b>248,770</b>	<b>238,308</b>	<b>321,698</b>	<b>218,684</b>	<b>209,487</b>	<b>200,677</b>	
<b>C valoarea actualizata</b>	<b>688,335</b>	<b>85,832</b>	<b>82,737</b>	<b>78,765</b>	<b>76,455</b>	<b>72,279</b>	<b>163,085</b>	<b>66,327</b>	<b>64,382</b>	<b>60,866</b>	
<b>7%</b>											
	<b>0.4751</b>	<b>0.4440</b>	<b>0.4150</b>	<b>0.3878</b>	<b>0.3624</b>						
<b>ANUL</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>						
Valoare reziduala	0	0	0	0	180,036						
Intrari de numerar din exploatare	404,632	414,747	425,116	435,744	446,638						
<b>Total Venituri</b>	<b>404,632</b>	<b>414,747</b>	<b>425,116</b>	<b>435,744</b>	<b>446,638</b>						
lesiri de numerar pentru exploatare	123,492	125,793	130,651	132,162	136,313						
Costurile totale ale investitiei	0	0	0	0	0						
<b>Total Cheltuieli</b>	<b>123,492</b>	<b>125,793</b>	<b>130,651</b>	<b>132,162</b>	<b>136,313</b>						
Flux de numerar	281,139	288,954	294,465	303,582	310,325						
VAN	133,567	128,299	122,192	117,734	113,325						
<b>Flux de numerar cumulat</b>	<b>1,610,632</b>	<b>1,899,587</b>	<b>2,194,051</b>	<b>2,497,634</b>	<b>2,987,994</b>						
<b>B valoarea actualizata</b>	<b>192,238</b>	<b>184,153</b>	<b>176,408</b>	<b>168,989</b>	<b>227,135</b>						
<b>C valoarea actualizata</b>	<b>58,670</b>	<b>55,854</b>	<b>54,216</b>	<b>51,255</b>	<b>49,406</b>						
<b>Valoarea actualizata neta (VFNA/C)</b>											<b>1,542,331</b>
<b>Rata Interna a Rentabilitatii Financiare a Investitiei (RIR/F/C)</b>											<b>34.945%</b>
<b>Raportul cost/beneficiu (C/B)</b>											<b>0.5256</b>

### **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 1,542,331, iar RIRF/C este = 34.945%.**

#### **Raportul cost/beneficiu**

Totalul costurilor de exploatare actualizate pe perioada de referință (15 ani) este de 1,708,461 lei.

Totalul beneficiilor se referă la veniturile obținute din chirii, iar valoarea actualizată a acestora este de 3,250,792 lei.

Raportul cost/ beneficiu este  $1,708,461 / 3,250,792 = 0.5256$

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.

#### Variația costurilor totale cu investiția

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

---

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

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

Variație costuri totale cu investiția	RIRF/C	VFNA/C
+5%	33.209%	1,511,942
+4%	33.543%	1,518,020
+3%	33.884%	1,524,098
+2%	34.230%	1,530,175
+1%	34.584%	1,536,253
0%	34.945%	1,542,331
-1%	35.313%	1,548,409
-2%	35.688%	1,554,486
-3%	36.071%	1,560,564
-4%	36.462%	1,566,642
-5%	36.862%	1,572,720

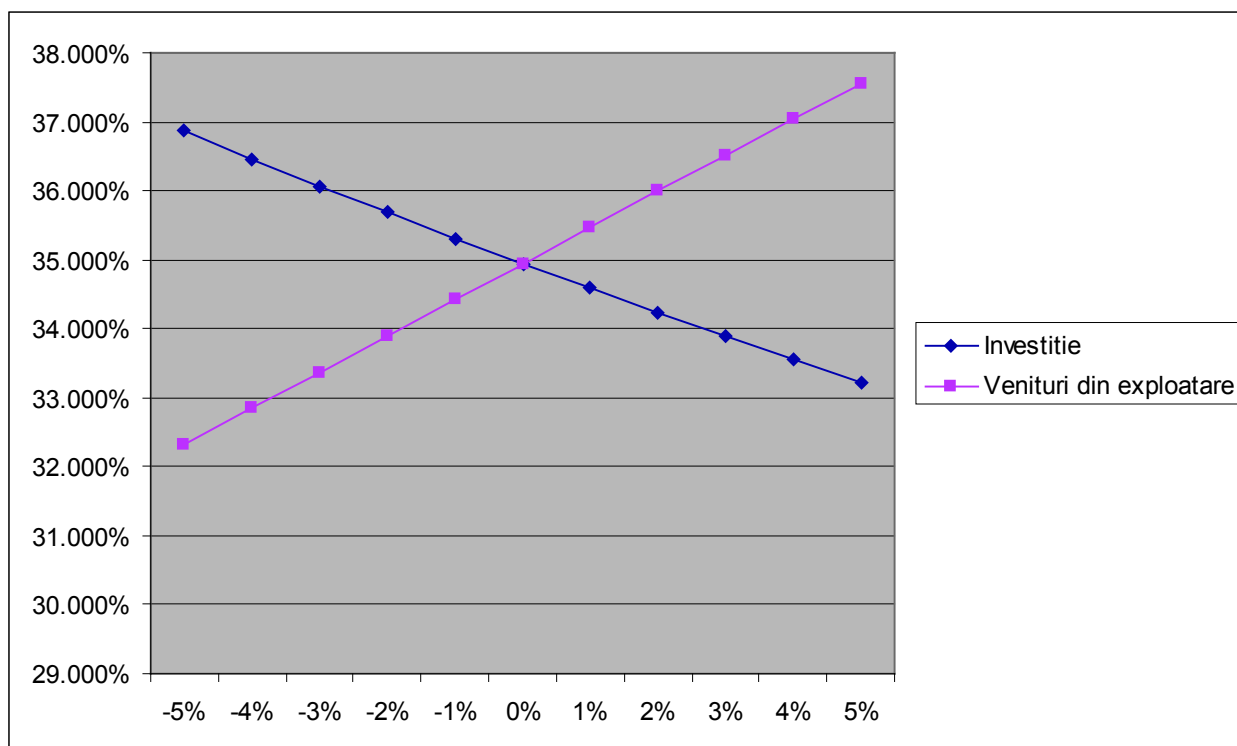
Variația veniturilor din exploatare

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.

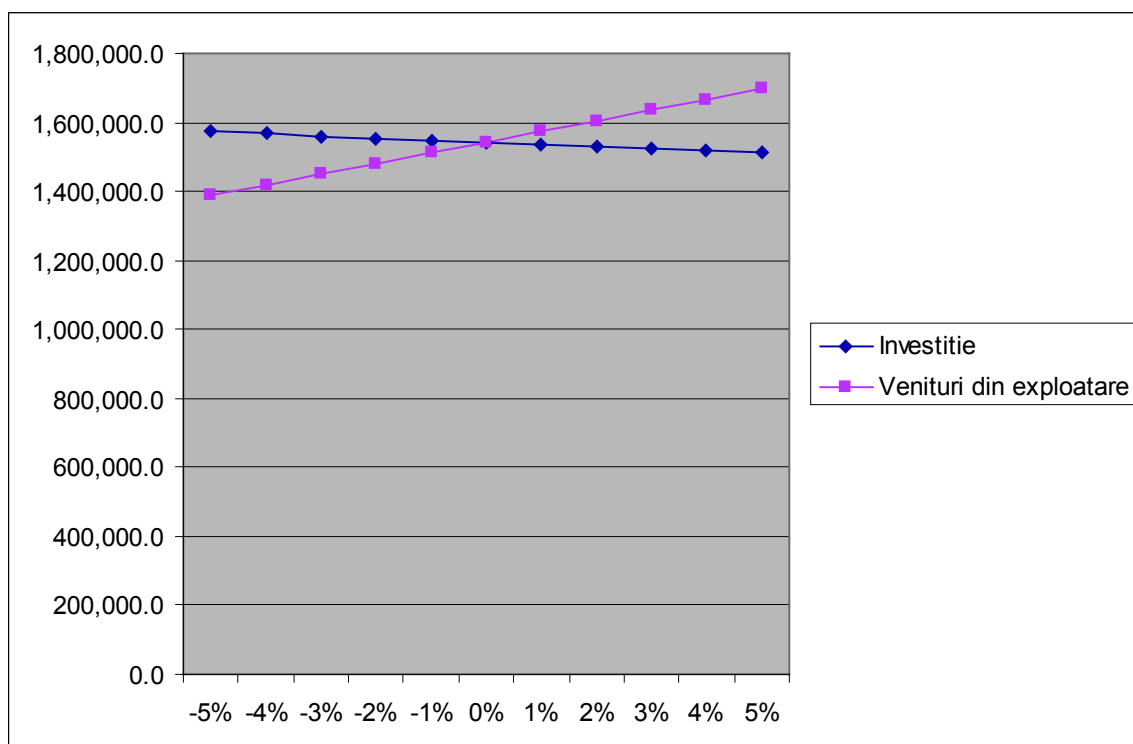
Variație venituri din exploatare	RIRF/C	VFNA/C
+5%	37.563%	1,696,937
+4%	37.039%	1,666,016
+3%	36.516%	1,635,095
+2%	35.992%	1,604,173
+1%	35.469%	1,573,252
0%	34.945%	1,542,331
-1%	34.421%	1,511,410
-2%	33.897%	1,480,488
-3%	33.373%	1,449,567
-4%	32.849%	1,418,646
-5%	32.324%	1,387,725

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

- Studiu de fezabilitate -  
 „MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”



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



## 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 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) Obligatoritatea repetării procedurilor de achiziții datorită gradului redus de participare la licitații;
- b) Obligatoritatea 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;
- 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 cadrul 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 scară de valori pe 5 niveluri, astfel:

<b>PROBABILITATE</b>	<b>Procentajul de probabilitate</b>	<b>Nivel</b>
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

- Studiu de fezabilitate -  
„MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

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:

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

**P - probabilitatea**

**N – impactul**

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:

RISCUL	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
<b>TOTAL PUNCTAJ</b>			<b>11/4 = 2,75</b>

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): 720,142 mii lei  
(în prețuri – luna septembrie, anul 2014, 1 Euro = 4,4027 lei)  
din care:

- Construcții montaj (C+M): 651,957 mii lei

2. eşalonarea investiției (INV/C+M)

- anul I: 651,957 mii lei / 651,957 mii lei
- anul II: Nu este cazul.

3. durata de realizare (luni)

Investiția se va realiza în 9 de luni, durata lucrărilor de execuție fiind de 6 luni.

4. capacități (în unități fizice și valorice)

Indicii de ocupare și utilizare a terenului sunt următorii:

- suprafață teren ( $S_{\text{teren}}$ ): 929,00 mp;
- suprafață construită ( $S_c$ ): 429,05 mp;
- suprafață desfășurată ( $S_d$ ): 429,05 mp;
- suprafață utilă ( $S_u$ ): 414,95 mp;
- înălțimea maximă ( $H_{\text{max}}$ ): parter – 7,50 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 GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER**” s-a eliberat Certificatul de urbanism cu numărul 2132 din 23.10.2014 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.)

- Studiu de fezabilitate -  
„MODERNIZARE PIAȚA GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER”

Conform Certificatului de urbanism cu numărul 2132 din 23.10.2014 aferent proiectului „**MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER**”, 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 favorabil nr. 2600013552 / 12.02.2015;

- **alimentare cu energie termica** - s-a obținut avizul de principiu favorabil;

- **gaze naturale** - s-a obținut avizul favorabil nr. 309198317 / 03.12.2014;

- **telefonizare** - s-a obținut avizul favorabil nr. 801/2014;

- **salubritate** - s-a obținut avizul tehnic pentru amplasament nr. 1101/20.11.2014.

#### 4. acordul de mediu

În conformitate cu Certificatul de urbanism numărul 2132 din 23.10.2014, pentru proiectul „**MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER**” a fost emisă Clasarea Notificării cu numărul 11797/21.11.2014 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*”.

#### 5. alte avize și acorduri de principiu specifice

Conform Certificatului de urbanism cu 2132 din 23.10.2014 aferent proiectului „**MODERNIZARE PIAȚA GĂRII – DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ ȘI ANEXĂ PARTER**”, au fost solicitate următoarele avize și acorduri specifice tipului de intervenție:

- **Direcția de sănătate Publică Dolj** - s-a obținut Notificarea cu numărul 782 din data de 27.11.2014 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 GĂRII - DESFINȚARE CORP C2 ȘI CONSTRUIRE HALĂ PIAȚĂ  
ȘI ANEXĂ PARTER”

**(B) Părțile desenate**

1. Plan de amplasare în zonă (1:25000 – 1:5000);  
A01 – Plan incadrare in PUG;  
A 02 - Plan incadrare in PUZ;.
2. Plan general (1:2000 – 1:500);  
A 02' - Plan de situatie pe suport cadastral constructii propuse spre desfiintare ;  
A 02 " – Plan de situatie pe suport cadastral constructii noi propuse ;
3. Planuri și secțiuni generale de arhitectură, rezistență, instalații, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialităților ce concură la realizarea proiectului;

A03	Hala Piata– Plan parter
A04	Hala Piata– Plan invelitoare
A05	Hala Piata– Sectiune A-A
A06	Hala Piata– Fatada sud
A07	Hala Piata – Fatada est
A08	Hala Piata – Fatada nord
A09	Hala Piata – Fatada vest
A10	Anexa – Plan parter
A11	Anexa – Plan invelitoare
A12	Anexa – Sectiune A-A
A13	Anexa – Fatada sud
A14	Anexa – Fatada est
A15	Anexa – Fatada nord
A16	Anexa – Fatada vest
IIC01	Plan de amplasament instalatii de incalzire si climatizare
IS 01	Plan de situatie retele esteriore
IS02	Plan instalatii sanitare piata
IS 03	Plan instalatii sanitare anexa
IE 01	Plan instalatii electrice hala piata
IE 02	Plan instalatii electrice anexa piata
IE 03	Plan amplasament paratrasnet

4. planuri speciale, profile longitudinale, profile transversale, după caz.

Nu este cazul.