

HOTĂRÂRE

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici rezultați din studiul de fezabilitate pentru obiectivul de investiție
"Spații comerciale în Piața Cetate"

Analizând Raportul de specialitate nr. 204309/06.08.2015 întocmit de către Direcția Tehnică prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea indicatorilor tehnico-economici rezultați din studiu de fezabilitate pentru obiectivul de investiție "Spații comerciale în Piața Cetate",

Ținând seama de prevederile art. 44 (1) din Legea nr.273/2006 actualizată, privind finanțele publice locale,

Luând în considerare Nota de Fundamentare nr. 6787/05.08.2015 privind necesitatea și oportunitatea realizării obiectivului de investiții „Spații Comerciale în Piața Cetate”,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. b), alin.(4) lit. a), lit. d), art. 45 alin. (2) lit. a) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâre

Art.1. Se aprobă indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiție "Spații comerciale în Piața Cetate" cu următoarele:

CARACTERISTICI PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTIȚIEI

Ordonatorul principal de credite:..... Primarul municipiului Oradea

Beneficiar: SC Administrația Domeniului Public SA Oradea

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI

(1 Euro = 4,4735 lei)

Valoarea totală a investiției 377,519 mii lei /84,390 mii euro (inclusiv TVA)

din care C+M 340,107 mii lei / 76,027 mii euro (inclusiv TVA)

Eșalonarea investiției (INV/C+M)

Anul I 377,519 mii lei /340,107 mii lei (inclusiv TVA)
84,390 mii euro /76,027 mii euro (inclusiv TVA)

Capacități

- | | |
|---|--------|
| - chioșc tip A - 24 bucăți de 6 mp/bucata | 144 mp |
| - chioșc tip B - 4 bucăți de 5 mp/bucata | 20 mp |
| - chioșc tip C - 56 bucăți de 6 mp/bucata | 336 mp |

Durata de execuție:

4 luni

Finanțarea obiectivului de investiție se va face din fondurile proprii sau din alte surse legal constituite, conform listelor obiectivelor de investiții cu finanțare parțială sau integrală de la buget ale SC Administrația Domeniului Public SA Oradea, aprobate potrivit legii.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează SC Compania de Apă Oradea SA.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul municipiului Oradea
- Direcția Tehnică
- Direcția Economică
- Compartimentul Investiții și Avizare Lucrări
- SC Administrația Domeniului Public SA Oradea

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dan Octavian

Oradea, 12 august 2015

Nr. 492

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Ionel Vila



s.c. **PRO EX CO s.r.l.**
RO Oradea Bihor
Str. Jiului nr. 16
cui 17801909
j05/1953/2005

Lucrarea : Spatii Comerciale in Piata Cetate
Beneficiar : S.C. Administratia Domeniului Public S.A. Oradea
Proiect nr. : 45/2015
Faza : Studiu de fezabilitate

Lucrarea:	SPATII COMERCIALE IN PIATA CETATE
Proiect nr., faza,	45/2014, SF
Amplasament:	RO, jud. BIHOR, loc. Oradea, str. Piata Independentei, nr. 21
Beneficiar:	S.C. ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA, P-ta. Emanuil Gojdu nr. 21 Oradea
Contract nr.:	
Antreprenor general:	-
Proiectant:	S.C. PRO EX CO SRL reprezentat de ing. Eugen MOCA – șef proiect

STUDIU DE FEZABILITATE

(conform HG28/2008)

(1) Date generale

1.1. Denumirea investiției

„ SPATII COMERCIALE IN PIATA CETATE ”

1.2. Amplasamentul:

RO, jud. BIHOR, loc. Oradea, str. Piata Independentei, nr. 21, Piata Cetate

1.3. Titularul investitiei :

**S.C. ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA,
P-ta. Emanuil Gojdu nr. 21 Oradea**

1.4. Beneficiarul investitiei:

**S.C. ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA,
P-ta. Emanuil Gojdu nr. 21 Oradea**

1.5. Elaboratorul studiului:

S.C. PRO EX CO SRL

COD CAEN:

7111 Activitati de arhitectura

7112 Activitati de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea



(2) Informații generale privind proiectul

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

Conform temei de proiectare, beneficiarul solicită întocmirea unui proiect în faza de studiu de fezabilitate pentru confectionarea a 84 de chioscuri si amplasarea lor in cadrul halei de legume din Pita de Cetate.

Toate chioscurile vor fi alimentate cu energie electrica. 28 de chioscuri vor avea apa si retea de canalizare pentru o chiuveta.

Zona supusă amenajării este amplasată în partea centrală a Municipiului Oradea, situata in Piata Cetate pe strada Independentei, nr 21.

Terenul studiat și care face obiectul prezentului proiect se găsește în Județul Bihor – Municipiul Oradea, intravilan.

Lucrarile propuse a fi executate sunt in perimetrul intravilan al Municipiului Oradea, pe proprietatea S.C. ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A Oradea, nefiind cazul unor exproprieri noi.

2. descrierea investiției:

a) concluziile studiului de prefezabilitate 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;

În conformitate cu Legea 10/1995, H.G. 766/1994 de aprobare a regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, lucrările se încadrează în categoria “C” – importanță normală.

Necesitatea realizării acestor lucrări constă în :

- Siguranta comertului din incinta halei de legume.
- Modernizarea comertului in hala de legume.



in aceste conditii, S.C. ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A Oradea a hotărât demararea unui proiect privind executarea a 84 de chioscuri si asigurarea utilitatilor pentru fiecare chiosc.

Realizarea acestor lucrări se vor face in baza :

a. Temei de proiectare date de beneficiar

Necesitatea realizării investiției rezultă din faptul că Piata Cetate se afla in zona centrala a municipiului Oradea, organizarea halei de legume fiind o prioritate pentru Piata.

Obiectivele proiectului

Obiectivul general

Investiția care face obiectul acestui studiu de fezabilitate are ca obiectiv general imbunatatirea comertului in Piata Cetate.

Obiectivul specific

Obiectivul specific al investiției constă în amplasarea a 84 de chioscuri si montarea utilitatilor.

Principalul obiectiv al studiului de fezabilitate prezent este de a analiza principalele caracteristici și indicatori tehnici, financiari și economici ai investiției care asigură o utilizare eficientă și rațională a capitalului și resurselor pentru satisfacerea nevoilor comertului in hala de legume din Piata Cetate.

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 prefezabilitate sau un plan detaliat de investiții pe termen lung):

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

Prima variantă (minima):

Se propun următoarele:

- Amplasarea a 84 de chioscuri de 3 tipuri:

Chiosc tip A 24 bucati- realizat din profil PVC armat interior inchis perimetral cu panouri de vinil iar in fata cu rolete din PVC.Dimensiunile chioscului sunt de 200x300 cm si h = 250 cm.



Chiosc tip B 4 bucati - realizat din profil PVC armat interior inchis perimetral cu panouri de vinil iar in fata cu rolete din PVC. Dimensiunile chioscului sunt de 200x250 cm si h = 250 cm.

Chiosc tip C 56 bucati - realizat din teava metalica inchis perimetral cu plasa tip gard bordurat iar in fata cu rolete din PVC. Dimensiunile chioscului sunt de 200x300 cm si h = 250 cm.

A doua variantă (medie):

Se propun următoarele:

- Amplasarea a 84 chioscuri din profil PVC armat interior inchis perimetral cu panouri de vinil iar in fata cu rolete din PVC. Dimensiunile chioscului sunt de 200x300 cm si h = 250 cm.

Criteriile care au stat la baza celei mai bune variante sunt:

S-a considerat **prima varianta** ca fiind avantajoasa din mai multe puncte de vedere:

- Este varianta care raspunde cel mai bine cerintelor functionale diversificate in ce priveste comertul produselor in Piata Cetate.
- Este varianta cu cel mai mic cost.

Tinand cont de toate acestea s-a considerat ca prima varianta este cea optima pentru acesta investitie.

Pentru varianta care a fost aleasă ca fiind cea mai avantajoasă – respectiv prima varianta s-au întocmit antemăsurători detaliate pe obiecte separate si s-a făcut încadrarea în norme de deviz.

Tot pentru această variantă au fost introduse aceste antemăsurători în programul de devize pentru detalierea costurilor cu materiale, manopera, utilaje, transporturi.

Detalierea soluțiilor variantei alese se regăsește la:

Punctul: (2) Informații generale privind proiectul

Subpunctul 3. date tehnice ale investiției:

Litera e) Caracteristicile principale ale construcțiilor din cadrul obiectivului de investiții;

Pentru varianta aleasă s-au întocmit si: grafic de realizare a lucrării, estimare pentru forta de muncă, planuri de situatie adaptate solutiei, toate acestea fiind cuprinse în continuare în studiul de fezabilitate prezent sau anexat.

Antemăsurătorile pe obiecte si listele de cantitati pentru varianta aleasă sunt anexate.

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

In conformitate cu punctul 3 litera e) .

3. date tehnice ale investiției:



a) zona și amplasamentul;

Oradea, mai demult **Oradea Mare** este reședința și cel mai mare municipiu al județului Bihor, situat în vestul României, pe râul Crișul Repede, în imediata apropiere a graniței cu Ungaria. Totodată este și cel mai important oraș din regiunea istorică Crișana. La recensământul din 2002 municipiul avea 206.614 de locuitori. Zona metropolitană, care include și nouă comune învecinate, avea în anul 2007 populația de 245.800 de locuitori.

HIDROGEOLOGIC – apele subterane sunt cantonate la nivelul pietrișurilor și nisipurilor structurii terasiere a bazinului cursului inferior al Crișului Repede, aparținând pachetului de strate pleistocen-quaternare, respectiv terasei aluvionare joase. Conform observațiilor din zonă, nivelul hidrostatic al apelor subterane este situat la adâncimi cuprinse între -1,00 m și -2,00 m, față de cota terenului.

HIDROLOGIC – apele subterane sunt tributare bazinului râului Crișul Repede, respectiv afluentului acestuia, pârâul Peța. Apele de suprafață au posibilități de scurgere reduse în mod natural datorită quasilaneității terenului în arealul de scurgere definit de sondajele geotehnice efectuate, aspect ce determină formarea așa numitelor precipitații abundente, la nivelul umputurilor existente cu grosime variabilă cuprinsă 0,40-1,20 m.

CONDIȚIILE HIDROLOGICE se încadrează la categoria **defavorabile**, nivelul cel mai ridicat al apei freatice este la o adâncime mai mică decât cea critică pentru **tipurile litologice P5 – argile nisipoase și P3 – nisipuri argiloase**, conform Normativ PD 177- 2001 și STAS 1709/2-90.

Obs. formarea sezonieră a așa-ziselor *pânze freatice suspendate* determină un nivel freatic sub 1,0 m adâncime, față de cota terenului natural.

CLIMA și REGIMUL PLUVIOMETRIC – Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental cu influențe oceanice. STAS 1709/1-90 situează traseul tronsonului de drum în zona de **tip climatic I**, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m < -20$.

VALOAREA MAXIMĂ A INDICELUI DE ÎNGHEȚ este $I^{30}_{max} = 534$, valoarea medie pentru cele mai aspre trei ierni este $I^{3/30}_{med} = 472$, iar pentru cele mai aspre cinci ierni este $I^{5/30}_{med} = 370$, conform STAS 1709/1-90.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ: Adâncimea de îngheț în intravilanul municipiului Oradea este de 70...80cm, conform STAS 6054 – 77.

GEOMORFOLOGIC – amplasamentul studiat este situat în zona Câmpiei de Vest, la nivelul terasei joase aluvionare joase a râului Crișul Repede, în proximitatea pârâului Peța, într-o zonă plană și orizontală. Pârâul Peța are cursul regularizat în limita perimetrului studiat.



GEOLOGIC – zona aparține structurii geologice majore depresionare a Câmpiei Pannonice, în care succesiunea geologică este dată de complexul argilelor și nisipurilor pannoniene de culoare cenușiu-vineție, peste care se dispun discordant formațiuni recente, nisipuri și pietrișuri de terasă, formațiuni aluvionare argiloase-nisipoase, de vârstă pleistocen-holocene, identificate și în lucrările executate.

SEISMICITATEA ZONEI

Traseul drumului se încadrează din punct de vedere seismic în zona seismică de calcul E, având coeficientul seismic $K_s = 0,12$, iar perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$ (Normativ P100-92). Zona se încadrează din punct de vedere al intensității seismice în zona de gradul 7, conform scării MSK.

Notă: Datele referitoare la climă și fenomenele naturale specifice zonei precum și geologia și seismicitatea au fost preluate din studiul geotehnic existent în zonă.

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

Terenul studiat și care face obiectul prezentului proiect se găsește în Județul Bihor – Municipiul Oradea, intravilan.

Din punct de vedere administrativ terenul este în proprietatea S.C. ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A Oradea.

Lucrările propuse a fi executate sunt în perimetrul intravilan al Municipiului Oradea, pe proprietatea S.C. ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A Oradea, nefiind cazul unor exproprieri noi.

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

Lucrările de execuție se vor efectua pe proprietatea S.C. ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A Oradea și nu intră în conflict cu proprietățile învecinate.

d) studii de teren: - studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere în sistem de referință național;

Reteaua de sprijin a fost realizată prin indusirea rețelei de triangulație de ordin superior din zona lucrării.

Amplasamentele punctelor din rețeaua de ridicare au fost stabilite astfel încât să existe posibilitatea orientării instrumentelor de măsurat pe minim 2 puncte consecutive. La stabilirea



acestor amplasamente s-au avut în vedere toate prescripțiile normativelor în vigoare referitoare la vizibilitate, stabilitate, conservare și accesibilitate ușoară.

Cele mai importante condiții la alegerea punctelor pentru realizarea rețelei de sprijin sunt următoarele:

- distanța dintre puncte să nu depășească 250 - 350 m.
- pe cât posibil să nu existe instalații electrice de mare putere în apropierea punctelor pentru a nu perturba determinarea distanțelor prin unde
- pe cât posibil să fie amplasate în așa fel încât să nu fie distruse în timpul execuției lucrărilor

Măsurătorile s-au executat cu o stație totală tip TRIMBLE 5503.

Determinarea coordonatelor stațiilor s-a făcut prin metoda drumuirii, folosind punctele din rețeaua topografică de sprijin.

După efectuarea operațiilor de compensare a neînchiderilor rezultate în limitele de toleranță admise, s-au efectuat măsurătorile de teren efective prin radieri.

Prelucrarea punctelor și calculul suprafețelor s-a efectuat pe calculator sub TOPOSYS 5.0 și MAPSYS 7.0.

Pentru încadrarea rețelei altimetrice de sprijin în rețeaua altimetrică de stat de ordin superior au fost utilizați reperi de nivelment în sistem de referință Marea Neagră 1975.

SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 70

SISTEM ALTIMETRIC: MAREA NAEAGRĂ 1975

- 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;

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;

1. Confectionare chioscuri

Amplasarea a 84 de chioscuri de 3 tipuri:

Chiosc tip A 24 bucăți- realizat din profil PVC armat interior închis perimetral cu panouri de vinil iar în față cu rolete din PVC. Dimensiunile chioscului sunt de 200x300 cm și h = 250 cm.



Chiosc tip B 4 bucati - realizat din profil PVC armat interior inchis perimetral cu panouri de vinil iar in fata cu rolete din PVC. Dimensiunile chioscului sunt de 200x250 cm si h = 250 cm.

Chiosc tip C 56 bucati - realizat din teava metalica inchis perimetral cu plasa tip gard bordurat iar in fata cu rolete din PVC. Dimensiunile chioscului sunt de 200x300 cm si h = 250 cm.

2. Asigurarea utilitatilor

Asigurarea utilitatilor se va face prin extinderea retelelor de apa si canalizare din incinta. Alimentarea cu apa se va realiza la fiecare chiosc (de tip A si B) cu retea de polietilena PEHD. Reteaua de canalizare se va extinde cu teava PVC. Fiecare chiosc (de tip A si B) va avea o chiuveta.

Chioscurile vor fi alimentate cu energie electrica prin extinderea retelei interioare existente.

PREVEDERI DE EXECUȚIE

În exploatare nu sunt necesare utilaje pentru funcționare. La execuția lucrărilor se vor respecta normele referitoare la producția, siguranța și igiena muncii, în vigoare precum și prevederile Normativului C300 "Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata execuției lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora".

Pe toată durata execuției lucrărilor, în incinta halei trebuie asigurată o zonă de lucru și o zonă de protecție.

La execuția lucrărilor se vor respecta normele în vigoare referitoare la protecția, siguranța, igiena muncii, de prevenire și stingere a incendiilor, de aplicarea lor fiind direct raspunzator constructorul.

f) situația existentă a utilităților și analiza de consum:

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

Nu este cazul.

g) concluziile evaluării impactului asupra mediului;

In conformitate cu avizul de mediu.

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



s.c. **PRO EX CO s.r.l.**
RO Oradea Bihor
Str. Jiului nr. 16
cui 17801909
j05/1953/2005

Lucrarea : Spatii Comerciale in Piata Cetate
Beneficiar : S.C. Administratia Domeniului Public S.A. Oradea
Proiect nr. : 45/2015
Faza : Studiu de fezabilitate

Durata de realizare a proiectului este de 6 luni, respectiv 2 luni proiect tehnic si avizare de si 4 luni faza de executie. Graficul de lucrari este prezentat in Graficul 1 de mai jos :

Graficul 1 : Grafic de executie

	AN	luni					
	LUNI	1	2	3	4	5	6
	FAZA DE LUCRU	FAZA DE PROIECTARE + LICITATIE		FAZA DE EXECUTIE			
1	PROIECTARE FAZA PT+DE+DDE+CS						
2	OBTINEREA DE AVIZE						
3	FAZA DE LICITATIE/CERERE OFERTE SI MOBILIZAREA CONTRACTORULUI						
4	ASIGURARE UTILITATI						
6	CONFECTIONARE SI MONTARE CHIOSCURI						
10	VERIFICAREA SI INCHIDEREA PROIECTULUI						

Costurile estimate ale investiției

1. valoarea totala cu detaliera pe structura devizului general;

Deviz general pentru varianta aleasa ca fiind cea mai optima pentru investitie:

Curs valutar: 4,4735 / 1 Euro

Din data: 30 iunie 2015 (Curs BNR)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)		TVA 24%	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii Lei	Mii Euro	Mii Lei	Mii Lei	Mii Euro
1	2	3	4	5	6	7
	CAPITOLUL 1					
	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului					
1,1	Obtinerea terenului	-	-	-	-	-
1,2	Amenajarea terenului	-	-	-	-	-
1,3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	-	-	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 1	-	-	-	-	-
	CAPITOLUL 2					
	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului					
	TOTAL CAPITOL 2	-	-	-	-	-



s.c. **PRO EX CO s.r.l.**
RO Oradea Bihor
Str. Jiului nr. 16
cui 17801909
j05/1953/2005

Lucrarea : Spatii Comerciale in Piata Cetate
Beneficiar : S.C. Administratia Domeniului Public S.A. Oradea
Proiect nr. : 45/2015
Faza : Studiu de fezabilitate

CAPITOLUL 3						
Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica						
3,1	Studii de teren	-	-	-	-	-
3,2	Taxe pentru obtinerea de avize, acorduri si autoritati	1,000	0,224	0,240	1,240	0,277
3,3	Proiectare si inginerie 2,0%	8,500	1,900	2,040	10,540	2,356
3,4	Organizarea procedurilor de achizitie	0,100	0,022	0,024	0,124	0,028
3,5	Consultanta	-	-	-	-	-
3,6	Asistenta tehnica 1,2 %	3,291	0,736	0,790	4,081	0,912
TOTAL CAPITOL 3		12,891	2,882	3,094	15,985	3,573
CAPITOLUL 4						
Cheltuieli pentru investitia de baza						
4,1	Constructii si instalatii	274,280	61,312	65,827	340,107	76,027
4,1,1	Arhitectura si rezistenta	200,600	44,842	48,144	248,744	55,604
4,1,2	Instalatii alimentare cu apa si canalizare	45,120	10,086	10,829	55,949	12,507
4,1,3	Instalatii electrice	28,560	6,384	6,854	35,414	7,916
4,2	Montaj utilaje tehnologice	-	-	-	-	-
4,3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale de montaj	-	-	-	-	-
4,4	Utilaje fara montaj si echipamente de transport	-	-	-	-	-
4,5	Dotari	-	-	-	-	-
4,6	Active necorporale	-	-	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		274,280	61,312	65,827	340,107	76,027
CAPITOLUL 5						
Alte chetuieli						
5,1	Organizare de santier	-	-	-	-	-
	5.1.1. Lucrari de constructii	-	-	-	-	-
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	-	-	-	-	-
5,2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului 1,3 %	3,566	0,797	0,856	4,421	0,988
5,3	Cheltuieli diverse si neprevazute 5%	13,714	3,066	3,291	17,005	3,801
TOTAL CAPITOL 5		17,280	3,863	4,147	21,427	4,790
CAPITOLUL 6						
Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste si predare la beneficiar						
6,1	Pregatirea personalului de exploatare	-	-	-	-	-
6,2	Probe tehnologice si teste	-	-	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL		304,451	68,057	73,068	377,519	84,390
Din care C+M		274,280	61,312	65,827	340,107	76,027

2. eşalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției.

Eşalonarea se realizează în fiecare luna în conformitate cu graficul de execuție de la pagina 15.

(4) Analiza cost-beneficiu:

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



Identificarea investitiei : Amplasare chioscuri si montare utilitati

Obiectivul general

Investiția care face obiectul acestui studiu de fezabilitate are ca obiectiv general imbunatatirea comertului in Piata Cetate.

Obiectivul specific

Obiectivul specific al investiției constă în amplasarea a 84 de chioscuri si montarea utilitatilor.

3. analiza opțiunilor;

a) Varianta fara nici o investitie

Nu se ia in calcul varianta fara nici o investitie.

b) Varianta propusa

Solutii tehnice propuse in conformitate cu punctul (2), subpunctul 2, litera e), care indeplinesc condițiile obligatorii in conformitate cu stasurile si normativele in vigoare.

Valoarea totala a lucrarilor necesare de executat se regaseste in devizul general cuprins la punctul (3), subpunctul 1.

c) Varianta cu investitie minima

O alta solutie avuta in vedere a fost cea detaliată la punctul (1), subpunctul 2 b).

Aceasta solutie nu a fost aleasa pentru ca este cea mai costisitoare.

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

Este obligatorie doar în cazul investițiilor publice majore.

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

Este obligatorie doar în cazul investițiilor publice majore.



5. analiza de senzitivitate;

Senzitivitatea proiectului este asigurata prin caracterul public al investitiei.

De asemenea, investitia se considera a-si asigura senzitivitatea prin contributia sa la sporirea sigurantei.

6. Analiza de risc.

Riscuri asumate (tehnice, financiare, legale, institutionale):

Tehnice:

- Proasta executie a lucrarii
- Lipsa unei supervizari bune a desfasurarii lucrarii

Financiare:

- Neaprobarea cererii de finantare
- Intarzierea platilor

Legale:

- Nerespectarea procedurilor legale de contractare a firmei pentru executia lucrarii

Institutionale:

- Lipsa colaborarii institutionale
- Lipsa capacitatii unei bune gestionari a resurselor umane si materiale

Riscurile legate de realizarea proiectului care pot aparea pot fi de natura **interna si externa**.

- Interna – pot fi elemente tehnice legate de indeplinirea realista a obiectivelor si care se pot minimiza printr-o proiectare si planificare riguroasa a activitatilor.

- Externa – nu depind de beneficiar, dar pot fi contracarate printr-un sistem adecvat de management al riscului.

Acesta se bazeaza pe cele trei sisteme cheie (consacrate) ale managementulu de proiect.

Sistemul de monitorizare

Esenta acestuia consta in compararea permanenta a situatiei de fapt cu planul acestuia: evolutie fizica, cheltuieli financiare, calitate (obiectivele proiectului sunt congruente cu activele create).

O abatere indicata de sistemul de monitorizare (evolutie programata/stare de fapt) conduce la un set de decizii a managerilor de proiect care vor decide daca sunt posibile si/sau anumite masuri de remediere.



Sistemul de control

Acesta va trebui sa intre in actiune repede si eficient cand sistemul de monitorizare indica abateri.

Membrii echipei de proiect au urmatoarele atributii principale:

- a lua decizii despre masurile corective necesare (de la caz la caz)
- autorizarea masurilor propuse
- implementarea schimbarilor propuse
- adaptarea planului de referinta care sa permita ca sistemul de monitorizare sa ramana eficient.

Sistemul informational

Va sustine sistemele de control si monitorizare, punand la dispozitia echipei de proiect (in timp util) informatiile pe baza carora ea va actiona.

Pentru monitorizarea proiectului (primul sistem cheie al managementului de proiect) informatiile strict necesare sunt urmatoarele:

- masurarea evolutiei fizice
- masurarea evolutiei financiare
- controlul calitatii

alte informatii specifice care prezinta interes deosebit.

Mecanismul de control financiar

Intelegem prin mecanism de control financiar prin care se va asigura utilizarea optima a fondurilor, un sistem circular de reguli care vor ajuta la atingerea obiectivelor proiectului evitand surprizele si semnalizand la timp pericolele care necesita masuri corective.

Global, acest concept se refera la urmatoarele:

- stabilirea unei planificari financiare
- confruntarea la intervale regulate (doua luni) a rezultatelor efective ale acestei planificari
- compararea abaterilor dintre plan si realitate

Impiedicarea evolutiilor nedorite prin luarea unor decizii la timpul potrivit.

Principalele instrumente de lucru operative se vor baza in principal pe analize cantitative si calitative a rezultatelor.

Contabilitatea si managementul financiar

Va fi asigurata de un specialist contabil care va contribui la indeplinirea a trei sarcini fundamentale:



1. planificarea, controlul si inregistrarea operatiunilor
2. prezentarea informatiilor (primele doua puncte sunt sarcini ale specialistului contabil)
3. decizia in chestiuni financiare (atributii ale conducerii)

- Planificarea, controlul si inregistrarea operatiunilor

Presupun operatiuni cum ar fi platile pentru bunuri si servicii, materiale, plata salariilor, cat si efectuarea incasarilor din vanzari. Planificarea tranzactiilor este necesara. Managementul proiectului trebuie sa autorizeze aceste tranzactii si disponibilizarea fizica a fondurilor prin proceduri de autorizare a platilor si de depunere a fondurilor in contul bancar al proiectului. Controlul financiar se refera la armonizarea evidentelor fizice ale operatiunilor cu bugetele aprobate.

- Prezentarea informatiilor

Va fi necesara unificarea rezultatelor diferitelor operatiuni, evaluand implicatiile acestuia si rezumandu-le in rapoarte regulate si dare care vor oferi informatii despre evolutia pe nivele de cheltuieli, vor include prognoze ale situatiilor financiare viitoare si vor identifica zonele problematice

- Activitatea de decizie la nivel financiar

Sistemul va combina elementele esentiale ale functiei de inregistrare si control logic cu procesul de raportare metodica. Succint, prin activitatea decizionala intelegem urmatoarele: alegerea strategiilor, alocarea intre activitati, revizuirea bugetului, verificarea contabila interna.

(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.

Pentru realizarea obiectivului se vor obține fonduri în funcție de modul de promovare al prezentului studiu de fezabilitate sau din fonduri proprii.

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

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



s.c. **PRO EX CO s.r.l.**
RO Oradea Bihor
Str. Jiului nr. 16
cui 17801909
j05/1953/2005

Lucrarea : Spatii Comerciale in Piata Cetate
Beneficiar : S.C. Administratia Domeniului Public S.A. Oradea
Proiect nr. : 45/2015
Faza : Studiu de fezabilitate

Se preconizeaza ca numarul locurilor de munca noi create in faza de executie va fi aproximativ de 5, personal recrutat din cadrul comunitatii locale.

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

Nu vor fi obtinute locuri de munca suplimentare. Scopul proiectului este imbunatatirea locurilor de munca existente.

(7) Principalii indicatori tehnico-economici ai investiției

2. valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei)
(în prețuri – luna, anul, 1 euro = lei),
din care: construcții-montaj (C+M);

Curs valutar: 4,4735 / 1 Euro

Din data: 30 iunie 2015 (Curs BNR)

Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusive TVA)	
	Mii RON	Mii Euro	Mii RON	Mii RON	Mii Euro
TOTAL GENERAL	304,451	68,057	73,068	377,519	84,390
Din care C+M	274,280	61,312	65,827	340,107	76,027

2. eșalonarea investiției (INV/C+M):

Esalonarea costurilor se va face conform graficului de executie din Graficul 1 de la pagina 15 din prezentul proiect.

3. durata de realizare (luni);

Durata de realizare a proiectului este de 6 luni, respectiv 2 luni proiect tehnic si avizare de si 4 luni faza de executie.

4. capacități (în unități fizice și valorice);

Tip constructie	Valoare ron fara tva	UM	Cantitate	Valoare in lei /UM
Chioscuri tip A – 24 bucati de 6 mp	103.992	mp	144	722,16
Chioscuri tip B – 4 bucati de 5 mp	16.176	mp	20	808.8
Chioscuri tip C – 56 bucati de 6 mp	154.112	mp	336	458,66



s.c. **PRO EX CO s.r.l.**
RO Oradea Bihor
Str. Jiului nr. 16
cui 17801909
j05/1953/2005

Lucrarea : Spatii Comerciale in Piata Cetate
Beneficiar : S.C. Administratia Domeniului Public S.A. Oradea
Proiect nr. : 45/2015
Faza : Studiu de fezabilitate

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

Nu e cazul.

(8) Avize și acorduri de principiu

- 1. certificatul de urbanism;**
- 2. avize si acorduri specificate prin certificatul de urbanism;**

Intocmit de,
Arh. Mircea Pantis