

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnico - economice pentru obiectivul
„Modernizare clădire din strada Mircea cel Bătrân, nr.24”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.255/05.01.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Dezvoltare, Investiții, înregistrat la nr.251/05.01.2016;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.273/2006 privind Finanțele Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„b”, alin.(4), lit.„d” și art.45, alin.(2), lit.„a” din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația tehnico - economică pentru obiectivul - „Modernizare clădire din strada Mircea cel Bătrân, nr.24”, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Economice și Direcției Dezvoltare, Investiții din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Oprîșan Gigi



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 15 ianuarie 2016
Nr. 31

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru și 3 abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere ca imobilul se afla într-o stare medie de conservare, imobilul fiind abandonat și nefolosit apare necesitatea modernizării acestei clădiri.

Pentru finanțarea lucrărilor de investiții, ținând cont de prevederile art.125 alin. (1) din legea nr. 215/2001 republicată, privind Administrația Publică Locală, propun inițierea unui proiect de hotărâre, cu următoarea titulatură:

Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice pentru: „ Modernizare cladire din str, Mircea cel Batran nr. 24 ”.

Direcția Dezvoltare Investiții prin Serviciul Lucrări Publice-Investiții, Reparații, Întreținere va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care îl va susține în fața comisiei de Buget Finanțe, pentru avizare.

PRIMAR

Ec. Barbu Nicolae



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT

Prin Expunerea de motive nr. 255/05.01.2016, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice pentru „Modernizare Cladire din str. Mircea cel Batran nr. 24 ” în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificată privind administrația publică locală Serviciul Lucrări Publice –Investiții, Reparații, Întreținere în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Având în vedere ca imobilul se afla într-o stare medie de conservare, imobilul fiind abandonat și nefolosit apare necesitatea modernizării acestei cladiri.

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea documentației tehnico-economice pentru „Modernizare Cladire din str. Mircea cel Batran nr. 24 ”

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile:

- Art.36, alin.4, lit.d din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, modificată și completată;
- Art.44, alin.1, din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, modificată și completată;
- Art.1, lit. b din HG nr. 28/2008, privind aprobarea conținutului cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice , și are caracter normativ/individual/fiind/nefiind supus prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.


V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului local.

VICEPRIMAR
ing. Vladu Alexandru



DIRECTOR EXECUTIV
Leafu Marius



SERV. LUCRĂRI PUBLICE
INVESTIȚII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE
ing. Ion Anghel

MEMORIU GENERAL

DATE GENERALE

DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

I.1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII:

MODERNIZARE CLADIRE DIN STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 24

I.1.2 AMPLASAMENTUL (JUDETUL, LOCALITATEA, STRADA, NUMARUL):

JUDETUL GIURGIU



Adresa:

Str. Mircea Cel Batran Nr. 24, din Municipiul Giurgiu.

I.1.3 TITULARUL INVESTITIEI:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

I.1.4 BENEFICIARUL INVESTITIEI:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

I.1.5 ELABORATORUL STUDIULUI:

SC BBY PROFESIONAL TEAM S.R.L. , Municipiul Constanța, Str. BABA NOVAC , Nr. 183, bl. BN 15, et. Parter, ap, 4, cam.1

reprezentant împuternicit: **Duica Dumitru Ionel**

DESCRIEREA INVESTITIEI**SITUATIA EXISTENTA A OBIECTIVULUI DE INVESTITII SI INFORMATII DESPRE ENTITATEA RESPONSABILA CU IMPLEMENTAREA PROIECTULUI**

Din punct de vedere administrativ, imobilul se regasese in Municipiul Giurgiu, si este in administrarea primariei Municipiului Giurgiu.

Imobil format din teren cu suprafata de 505 mp si constructii C1 - 234mp si C2 - 38mp, cu suprafata totala de 272mp este situat pe Str. Mircea cel Batran nr. 24, jud. Giurgiu

Constructiile sunt realizate in perioada anilor ,50 si se afla intr-o stare buna de conservare.

Imobilul este racordat la retelele de utilitati existente in zona: electricitate si apa si canalizare. Nu exista racord la reseau publică de gaze naturale.

In prezent, imobilul este abandonat si nefolosit, fiind intr-o stare medie de conservare.

DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI**ZONA SI AMPLASAMENTUL****III.1.1. AMPLASAMENT, ADRESA:**

Judetul: Giurgiu

Localitatea: Mun. Giurgiu

Sector/Sat: - / -

Strada: Mircea cel Batran nr. 24

III.1.2 AMPLASAMENT, TOPOGRAFIE:

Suprafata: Suprafata studiata este detaliata conf. Plan de situatie A00 si A01

Categoria de folosinta: Curti constructii;

Cai de acces public: str. Mircea cel Batran

Nr. Cadastral: 3922

III.1.3 CLIMA:

Zona Climatica (cf. STAS 1907/1): II

Zona Eoliana (cf. STAS 1907/1): II

Temp. Exterioara de Calcul (STAS 1907/1): -15°C

III.1.4 GEOLOGIE SI SEISMICITATE:

Acceleratia terenului (cf. P100-1/2006): $a_g=0,25$

Perioada de Colt (cf. P100-1/2006): $T_c= 1,0s$

Adancimea de inghet (STAS 6054-74): -0.80 cm

III.1.5 STUDII DE TEREN:**Studiul geotehnic:**

Nu este cazul

Studiul topografic:

Nu este cazul

STATUTUL JURIDIC AL TERENULUI OCUPAT

Terenul in suprafata de 505mp, care face obiectul prezentului studiu si pe care urmeaza a se executa lucrarile de modernizare apartinand Primariei Giurgiu .

SITUAȚIA OCUPĂRILOR DEFINITIVE DE TEREN: SUPRAFAȚA TOTALĂ, REPREZENTÂND TERENURI DIN INTRAVILAN / EXTRAVILAN

Conform Documentatiei:C.U. nr. 328 din 27.08.2015, emis de primaria Mun. Giurgiu.

Imobil situat în zona "A" conf. HCLM nr. 173/2007, Folosinta actuală și destinatia - curti constructii.

În conformitate cu RLU terenul se află situat în zona - C IB - subzona a centrului orasului, situata in perimetrul istoric, incluzand diverse dotari cu raza de servire municipala precum si locuinte cu regim mediu si mare de inaltime, constituita in anii 60-70 ca o intruziune in structura orasului.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Imobil format din teren si constructii C1 si C2, este situat pe Str. Mircea cel Batran nr. 24, jud. Giurgiu

Pe teren se afla o cladire Sp+Prter si pod circulabil ce are destinatia de cladire administrativa si o anexa, constructie provizorie, construita adiacent copului principal. Cladirele sun numerotate conform planului cadastral C1 – Cladire administrativa Subsol partial+Parter si C2 – anexa Garaj, Parter.

Constructiile sunt realizate in perioada anilor ,50 si se afla intr-o stare buna de conservare.

Imobilul este racordat la retelele de utilitati existente in zona: electricitate si apa si canalizare. Nu exista racord la reseau publica de gaze naturale.

DESCRIERE ARHITECTURALĂ (FUNCȚIONALĂ)

Imobilul existent ce face obiectul contractului de proiectare, are urmatoarea configurare spatiaa pe nivele:

C1 – Cladire administrativa – Biblioteca :

Subsolul partial este folosit ca depozitare si contine o singura incapere cu rol de depozitare cu o suprafata de 21.58mp si accesul aferent cu o suprafata de 3.13mp

Suprafata utila a subsolului este de 24.71mp ; suprafata construita este de 42.31mp.

Parterul adaposteste urmatoarele spatii:

Descriere	Funcțiune	Suprafata
P01	VESTIBUL	3.46mp
P02	CORIDOR	17.47mp
P03	BIROU 1.	18.66mp
P04	BIROU 2.	16.97mp
P05	BIROU 3.	21.09mp
P06	HOL	5.71mp
P07	BIROU 4.	7.28mp
P08	DEPOZITARE	7.20mp
P09	HOL SECUNDAR	4.56mp
P10	GRUP SANITAR	3.42mp
P11	SALA SEDINTE	45.34mp

+Suprafata utila parterului este de 151.16mp, suprafata construita este de 195.49mp

Podul este circulabil cu acces din P08-Depozitare si are o suprafata utila de 157.99mp, suprafata construita a odului este de 197.52mp

C2 – Anexa Garaj

Constructia are un caracter provizoriu si a fost construita ulterior din materiale neadevate, structura mixta de metal si elemente de lemn si zidarie, montate pe o placa de beton armat.

Suprafata utila este de 46.14mp, suprafata construita este de 54.71mp.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI:

Cota ± 0.00 de calcare a parterului este cu 1.00m peste cota terenului amenajat.

INDICI URBANISTICI- EXISTENT		
	Constructie	A.c
1	TEREN	505.00
2	S. construita	195.49
3	S. desfasurata	237.8
4	suprafata INCLUSIV subsol	195.49

1	P.O.T. (procent ocupare teren)	39%
2	C.U.T. (coeficient utilizare teren)	0.47

PARAMETRI DE URBANISM - EXISTENT		
1	număr maxim de niveluri	S+P
2	H.maxim la cornişă	5.50
3	H.maxim a clădirii	9.47
4	Nr. locuri de parcare	2

CATEGORIA DE IMPORTANTA:

Categorie de importanta: C – normala

Risc de incendiu: mic

Grad de rezistenta la foc: III

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI – SITUATIE EXISTENTA

MATERIALE DE FINISAJ:

Pereti, soclu

Peretii exteriori cladirii sunt tencuiti si zugraviti. Soclul s-a realizat prin ingrosarea stratului de tencuiala . La interior peretii despartitori sunt din caramida si au functie portanta.

Plafoane

Plafoanele sunt tencuite si zugravite.

Pardoseli

Pardoselile sunt din mozaic turnat, pentru zona de acces, in birouri pardoseala este din parchet masiv de stejar. Pe zona grupului sanitar pardoseala este din placi ceramice.

Scari, balustrade

Scara este executata din beton armat iar treptele sunt finisate cu mozaic turnat.

Placari

Peretii grup sanitar sunt placati cu faianta degradata pana la cota usii , lipita cu adeziv specific.

Tamplarie

Tamplaria exterioara este din lemn cu geam simplu. Intrarea principala este prevazuta cu usa de lemn masiv prevazuta cu grilaj. La interior tamplaria este din lemn.

Dotari, echipamente

Cladirea este racordata la retea de distributie a apei. Incalzirea spatiilor se face cu sobe de teracota. Cladirea este racordata la retea publica de electricitate.

DESCRIEREA STRUCTURALĂ

Structura de rezistență a pavilionului administrativ este alcătuită din zidărie portantă de cărămidă și fundații din beton. Subsola partial are peretii perimetrali din caramida legati cu centuri din beton armat. Planșeele sunt realizate din beton armat, pentru plansul de peste de subsol si plansu de lemn pentru plansul de peste parter.

Acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată.

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE – INSTALATII SANITARE

Instalațiile în situația existentă sunt într-o stare avansată de degradare și necesită înlocuirea totală.

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE – TERMICE

Sistemul de încălzire existent este pe șobe cu lemne. Este necesară înlocuirea sistemului de încălzire cu șobe cu o centrală termică murală pe gaze.

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE – ELECTRICE

Dat fiind lucrările de intervenție, ce implică decopertarea peretilor și înlocuirea tencuielilor întregii și exterioare se propune înlocuirea instalațiilor electrice.

CARACTERISTICILE FUNCTIONALE ALE LUCRARILOR PROPUSE

Pe teren se află 2 construcții (C1 și C2, conform cadastru și plan de situație)

PRIN PROIECT NU SE MODIFICA INDICATORII SPATIALI-VOLUMETRICI AI CORPULUI "C1" (SUPRAFATA CONSTRUITA, SUPRAFATA DESFASURATA, INALTIMEA LA CORNISA SI INALTIMEA MAXIMA, FORMA FERESTRELOR SI FORMA ACOPERISULUI)

DESCRIEREA LUCRARILOR PROPUSE

Beneficiarul lucrării solicită întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru lucrări de modernizare pentru următoarele lucrări de construcție:

- Desființarea corpului C2 – garaj și construirea unui acces închis pentru accesul în subsol;
- Refacerea plăcilor de peste pământ de la nivelul subsolului și a parterului și hidroizolarea elementelor de infrastructură;
- Reparația și refacerea zonelor deteriorate de la nivelul fatadelor și finisarea acestora cu materiale și culori noi;
- Înlocuirea tâmplăriei exterioare existente, cu tâmplărie din lemn cu geam termopan;
- Înlocuirea elementelor de lemn de la nivelul acoperișului, înlocuirea învelitorii inclusiv jgheaburi și burlane;
- Desfacerea și înlocuirea elementelor nestructurale ale planșeului de lemn, înlocuirea stratului de moloz cu termoizolație din vată minerală și rigidizarea planșeului cu plăci de OSB;
- Desfacerea sobelor de teracotă și a cosurilor de fum existente;
- Refacerea finisajelor de la nivelul peretilor și tavanelor;
- Recompartimentarea spațiilor interioare și crearea de noi funcțiuni;
- Înlocuirea și recondiționarea tâmplăriei interioare;
- Refacerea instalațiilor sanitare la nivelul întregii clădiri, inclusiv înlocuirea tevelor de alimentare și canalizare, montarea de obiecte sanitare noi;
- Înlocuirea instalației electrice interioare și înlocuirea aparatelor de iluminat cu aparate noi, eficiente energetic (cabluri, conductoare, corpuri de iluminat, întreruptoare, comutatoare și prize, tablou electric general, tablouri electrice pe fiecare nivel).
- Montarea unei centrale termice de 30 kW.

- Realizarea bransamentului la rețeaua de gaze naturale
- Refacerea platformelor betonate și a trotuarelor adiacente corpului C1.
- Lucrări de reparații și recondiționarea la nivelul împrejurimii.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Cota ± 0.00 de calcare a parterului este cu 1.00m peste cota terenului amenajat.

INDICI URBANISTICI - PROPUȘI		
	Construcție	A.c
1	TEREN	505.00
2	S. construita	195.49
3	S. desfasurata	195.49
4	suprafata INCLUSIV subsol	237.8

1	P.O.T. (procent ocupare teren)	39%
2	C.U.T. (coeficient utilizare teren)	0.39

PARAMETRI DE URBANISM - PROPUȘI		
1	număr maxim de niveluri	S+P
2	H.maxim la cornișă	5.50
3	H.maxim a clădirii	9.47
4	Nr. locuri de parcare	2

CATEGORIA DE IMPORTANȚA:

Categorie de importanță: C – normala

Risc de incendiu: mic

Grad de rezistență la foc: III

DESCRIERE ARHITECTURALĂ (FUNCȚIONALĂ)

Imobilul existent ce face obiectul contractului de proiectare, are următoarea configurare spațială pe nivele:

C1 – Clădire administrativă:

Subsolul parțial este folosit ca depozitare și conține o singură încăperă cu rol de depozitare cu o suprafață de 21.58mp și scara acces aferentă cu o suprafață de 3.13mp

Suprafața utilă a subsolului este de 24.71mp ; suprafața construită este de 42.31mp.

Parterul adaposteste următoarele spații:

Descriere	Funcțiune	Suprafața
P01	VESTIBUL	3.65
P02	CORIDOR	23.38
P03	BIROU 1.	18.66
P04	BIROU 2.	17.11
P05	BIROU 3.	21.2
P06	BIROU 4.	20.28
P07	CHICINETA	7.37
P08	GRUP SANITAR F	6.73
P09	HOL SECUNDAR	3.99
P10	GRUP SANITAR B	3.82
P11	SALA SEDINTE	24.88

Suprafața utilă parterului este de 151.07mp, suprafața construită este de 195.49mp

Podul este circulabil cu acces din P08-Depozitare si are o suprafata utila de 157.99mp, suprafata construita a odului este de 197.52mp

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI – PROPUS:**MATERIALE DE FINISAJ:**

Pereti, soclu

Peretii exteriori vor fi placati integral la exterior cu placi polistiren expandat de 10cm grosime, pentru asigurarea performantelor necesare din punct de vedere termotehnic. Placile se vor aplica cu adeziv specific si dibluri si discuri de pvc pe un suport din tencuiala grund, pentru egalizarea neplaneitatii zidariei. Placile vor primi finisaj specific cu tencuiala armata cu plasa de fibra de sticla, solutie tip Baumit si zugraveala cu vopsele acrilice respectandu-se culorile sau brau acolo unde este prevazut in proiect. Polistirenul expandat se va intoarce pe exteriorul golurilor usilor si ferestrelor exterioare, pana in dreptul tamplarie, in fasii cu o grosime de 3cm.

Soclu se va trata similar cu peretii, inlocuind polistirenul expandat cu polistiren extrudat. Soclu se va hidroizola vertical si orizontal cu hidroizolatie rigida (ciment hidroizolant).

La interior peretii vor fi tencuiti (grund+tinci+glet) si finisati cu vopsele acrilice.

Plafone

La parter si etaj plafioanele vorfi placate cu gips carton si zugravite. Se vor realiza pe alocuri scafe de lumina cu sisteme de tavan suspendat .

Pardoseli

Pardoselile vor fi finisate cu parchet lamelar lipit in hol, living, loc de luat masa , birou, camera de zi si dormitoare

In bucatarii, bai, drepozitari, camara, centrala termica,logie si terase pardoselile vor fi finisate cu gresie ceramica. Pe zonele cu potential de udare (bai, terase) se prevede o hidroizolatie cu ciment hidroizolant. Baile si terasele vor avea pante de minim 1% pentru scurgerea apelor spre sifoanele de pardoseala, realizata cu ajutorul sapei de egalizare si panta. Pentru terase se va folosi gresie ceramica de exterior.

Pardoselile se vor realiza in sistem dala flotanta, cu 4 cm polistiren si sapa armata de min. 4 cm grosime, intre care se prevede o folie de polietilena.

Placari

Peretii bailor si ai bucatariei vor fi placati cu placi de faianta, lipite cu adeziv specific. In bai placarea se va executa pana la inaltimea de 2,1m, rotunjit la inaltimea reala a placilor. In bucatarie placarea se va executa pana la cota inferioara a mobilierului suspendat de bucatarie (2,1m).

Tamplarie

Tamplaria exterioara va fi simpla, se va realiza din pvc cu imitatie lemn si va avea geam termopan cu protectie low-e. Sticla va avea un coeficient K sub 1,5wmpk. Se vor aplica glafuri exterioare din pvc similar cu tamplaria. Tamplaria interioara va fi din lemn, intrarea principala va fi cu usa din lemn. La interiorul ferestrelor s-au prevazut glafuri.

Invelitoare si streasina

Acoperirea se va face cu tabla, asezata pe o sarpanta de lemn. Lemnul sarpantei va fi ignifugat si tratat antiseptic. Invelitoarea va avea o rupere de panta.

12. DOTARI, ECHIPAMENTE:

Cladirea se va racorda la reseaua de distributie a energiei electrice.

Cladirea se va racorda la reseaua de distributie a gazului natural. Incalzirea agentului termic (apa) se va face in sistem centralizat, cu o centrala termica, plasata in spatiul tehnic.

Apa menajera se va procura din reseaua de distributie a apei menajere.

Apele uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare a orasului.

Apele pluviale de pe invelitoare si terase se vor deversa pe spatiul verde, dimensionat corespunzator pentru preluarea acestora.

Deseurile menajere vor fi colectate in recipiente omologate si evacuate periodic de o societate comerciala specializata, pe baza de contract. Deseurile rezultate in urma construirii vor fi evacuate de o societate comerciala specializata, pe baza de contract, atunci cand va fi cazul.

13. IMPREJMUIRE

Prin proiect, este propusa refacerea imprejmuului laterale, pe latura de Nord-Est, intre corpul anexa C2 (Cf. Plan cadastral) si exinderea propusa prin proiect. Lungimea gardului este de , avand inalimea de 2.5m. Acestea se vor realiza din zidarie. De asemenea se prevede un soclu de beton de 30cm cu o fundatie de 60cm. Peste soclul de BA se va aplica tencuiala armata cu fibra de sticla.

Imprejmuirea la strada nu se modifica.

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE – INSTALATII SANITARE

Documentatia tehnica trateaza:

- instalatia de alimentare cu apa a retelelor exterioare de apa pentru consum menajer alcatuita din conducte de tip PEHD;
- instalatia de alimentare cu apa a retelelor interioare de apa pentru consum menajer alcatuita din conducte de tip PP-R;
- retelele de canalizare menajera, alcatuite din PP pentru cazul conductelor montate la interior si PVC-KG pentru cazul conductelor montate la exterior.

2.1. ALIMENTAREA CU APA RECE

Sursa de alimentare cu apa potabila o constituie reseaua publica de alimentare cu apa.

Racordarea cladirii la punctul de bransare se va face prin intermediul unei tevi tip PEHD $\varnothing 32$ care va alimenta cu apa toti consumatorii casnici din cadrul cladirii.

Punctul de bransare se va materializa prin executia unui camin de bransament, dotat cu 2 vane si apometru pentru masurarea debitelor captate.

Debitul de calcul necesar pentru alimentarea tuturor consumatorilor este de 0.5 l/s.

Disponibilul minim de presiune la bransament necesar alimentarii consumatorilor de apa menajera este de 30mCA.

In cazul in care parametrii debit si presiune necesari la consumatorii menajeri finali nu sunt asigurati de catre reseaua publica, se va prevedea ulterior pompa hidrofor si vase tampon astfel incat sa fie asigurat debitul si presiunea necesara consumatorilor.

2.2. INSTALATIA INTERIOARA DE APA PENTRU CONSUM MENAJER

2.2.1. INSTALATIA INTERIOARA DE APA RECE PENTRU CONSUM MENAJER

Cladirea este prevazuta cu o chicineta in care se amplaseaza un spalator de vase. De asemeni fiecare grup sanitar este echipata conform temei de arhitectura.

Grupurile sanitare vor fi alimentate cu apa rece prin intermediul legaturii la coloane. Solutia adoptata este aceea de alimentare a consumatorilor de apa rece din cadrul cladirii prin intermediul unei retele ramificate alcatuita din tevi tip PP-R (SDR 11, PN 10).

Fiecare grup sanitar din cadrul locuitei va putea fi izolata de restul instalatiei de alimentare cu apa rece a consumatorilor prin intermediul robinetilor de trecere (din PP-R, montaj ingropat).

Dimensionarea instalatiei s-a facut conform STAS 1478/90 iar dimensiunile tronsoanelor sunt conforme cu cele din planurile anexate.

Toate traseele se vor izola cu cochilii de izolatie din polietilena expandata cu grosimea de 6mm.

La trecerea conductelor prin planșee si pereți se vor monta tuburi de protecție.

Țevile din polipropilenă se vor îmbina între ele cu fittinguri speciale prin termofuziune, tehnologia de îmbinare fiind obligatoriu omologată/agrementată.

Pozarea conductelor si montarea tuturor echipamentelor se va face in stricta coroborare cu instructiunile de montaj ale furnizorului/producerului.

Mascarea conductelor se va face dupa efectuarea probei de presiune si functionare.

2.2.2. INSTALATIA INTERIOARA DE APA CALDA PENTRU CONSUM MENAJER

Prepararea apei calde pentru consumatorii apartinand locuintei se va realiza prin intermediul centralei termice care va fi cu prioritate apa calda menajera.

Distributia pe verticala a retelei de apa calda va fi realizata prin intermediul coloanelor executate din țevă tip PP-R (SDR 7.4, PN 16).

Solutia adoptata este aceea de alimentare a consumatorilor de apa calda din cadrul locuintei prin intermediul unei retele ramificate alcatuita din tevi din polipropilena (SDR 7.4, PN 16).

Fiecare grup sanitar va putea fi izolata de restul instalatiei de alimentare cu apa calda a consumatorilor prin intermediul robinetilor de trecere (din PP-R, montaj ingropat).

Dimensionarea instalatiei s-a facut conform STAS 1478/90 iar dimensiunile tronsoanelor sunt conforme cu cele din planurile anexate.

Toate traseele se vor izola cu cochilii de izolatie din polietilena expandata cu grosimea de 6mm.

La trecerea conductelor prin planșee si pereți se vor monta tuburi de protecție.

Țevile din polipropilenă se vor îmbina între ele cu fittinguri speciale prin termofuziune, tehnologia de îmbinare fiind obligatoriu omologată/agrementată.

Pozarea conductelor si montarea tuturor echipamentelor se va face in stricta coroborare cu instructiunile de montaj ale furnizorului/producerului.

Mascarea conductelor se va face dupa efectuarea probei de presiune si functionare.

2.4. INSTALATIA INTERIOARA DE CANALIZARE

2.4.1. INSTALATIA INTERIOARA DE CANALIZARE MENAJERA

Colectarea apelor uzate menajere de la chicineta si grupurile sanitare se va realiza prin conducte de canalizare verticale, executate din tuburi de scurgere tip PP.

Racordarea obiectelor sanitare la coloanele de canalizare se realizeaza prin tuburi de scurgere din polipropilena, imbinare prin mufe cu garnitura de cauciuc, cu diametrul 40mm pentru lavoar, masina de spalat rufe, 50 mm pentru spalator, cada de baie si 110 mm pentru vasul de closet. Toate racordurile obiectelor sanitare la conductele de scurgere se vor face prin sifon.

Se vor monta piese de curatire pe coloanele de canalizare. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghelele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșitate și de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795.

Conform Normativului pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare-Indicativ I9-1994, art.6.68 s-au prevazut coloane de canalizare separate pentru bucatarii fata de coloanele de canalizare aferente bailor.

Coloanele de canalizare menajera vor fi izolate cu vata minerala cu grosimea de 5 cm.

Coloanele de canalizare menajera se vor ventila prin intermediul unor grile amplasate pe fatade.

Coloanele de canalizare menajera se vor colecta prin conducte de canalizare orizontale din PVC-KG montate sub placa parterului prin pamant. De aici vor fi evacuate pe cel mai scurt traseu spre caminele de canalizare. Dupa colectare vor fi preluate de rețeaua de canalizare exterioara.

2.4.2. INSTALATIA DE CANALIZARE PLUVIALA

Apele meteorice de pe acoperis vor fi evacuate printr-un sitem jgheab-burlan la teren.

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE – INSTALATII TERMICE

PREPARAREA AGENTULUI TERMIC DE INCALZIRE APARTAMENTE

Alimentarea cu energie termica este prevazuta din surse proprii, care asigura independenta in exploatare a spatiului amenajat, respectiv o microcentrala termica murala. Aceasta va fi cu aprindere electronica, tiraj forțat si camera de ardere inchisa.

Microcentrala propusa va fi dupa cum urmeaza:

Microcentrala murala, pentru incalzire si preparare apa calda menajera pe combustibil gazos, cu aprindere electronica, tiraj forat, camera de ardere inchisa, supraveghere flacara cu electrod de ionizare, cu urmatoarele caracteristici:

- Puterea termica 80/60°C min./max. 10,7-24,8 kW;
- Putere electrica absorbita: 115 W;
- Tensiune/frecventa alimentare: 230 V / 50 Hz.
- Racord circuit primar tur/retur: 3/4";
- Racord circuit apa rece/apa calda: 1/2";
- Racord de alimentare cu gaz: 3/4";
- Racord gaze arse: 100/60 mm;
- Dimensiuni hxlxa : 725x400x340 mm;
- Masa: 36kg.

Accesorii obligatorii: robineti de trecere apa, filtre de apa, fittinguri gaz (filtru stabilizator de gaz, robineti gaz), clapete de sens (cf. schema de racord), automatizare prioritar apa calda menajera. Sistem de protectie antiinghet.

Complet echipata cu sistem de prindere si kit evacuare / admisie gaze arse/aer proaspart (cos de fum coaxial). Inclusiv termostat ambient si cablu de comanda.

Centrala termica murala va functiona cu prioritate pentru prepararea apei calde menajere.

Centrala termica se va amplasa intr-o zona a spatiului amenajat, astfel incat sa respecte normele ISCIR.

NOTA:

Se vor respecta toate normele aferente instalatiilor de alimentare cu gaze naturale astfel incat sa se faca functionalitatea centralelor murale in conditii normale indicate de producator (exemplu: instalatia de ventilare gaze etc.).

Inainte de procurarea centralei termice murale, se va verifica posibilitatea de montare a acesteia in functie de lungimea cosului coaxial de fum prescris de producator in fisa tehnica a centralei murale.

Pentru realizarea lucrarilor de instalatii se vor procura echipamentele propuse in prezentul proiect sau alte echipamente tehnic similare cu conditia respectarii parametrilor impusi prin proiect.

INSTALATIA DE INCALZIRE CU RADIATOARE

Distributia cu agent termic a radiatoarelor din otel tip panou va fi bitubulara, prin sapa, iar in punctele de minim ale acesteia vor fi montati robineti de golire. Aerisirea instalatiei se va realiza prin intermediul sistemelor de aerisire montate in punctele de maxim.

Radiatoarele vor fi alimentate, de la un distribuitor/colector montat in spatii accesibile. Distributia de agent termic intre centrala si distribuitor/colector se face cu conducte din PP-R verde (AL, SDR 7.4, PN 20) izolate, distributia de agent termic intre distribuitor/colector si radiatoare se va face cu teava multistrat folia de aluminiu este suprapusa si sudata longitudinal, cu bariera impotriva difuziei de oxigen, pentru instalatiile de incalzire. Temperatura de lucru 0-70°C (maxim 80°C) ; presiune de lucru 10 bar. Inclusiv fittinguri conexiuni. OBS- teava colac. UPONOR sau tehnic echivalent. Aceasta teava se va monta in tub gofrat, iar tot ansamblul se va monta in sapa.

Radiatoare vor fi din otel - tip panou, alimentate in diagonala iar montajul lor se va face cu ajutorul consolelor de sustinere pe pereti.

Fiecare radiator va fi racordat prin intermediul unui robineti cu actionare manuala pe tur, a unui robineti cu actionare manuala pe retur și va avea robinet de aerisire. Fiecare radiator se va echipa cu ventil manual de aerisire iar pentru golirea instalatiei radiatorul din baie va fi prevazut cu robinet de golire.

Distanțele între corpurile de încălzire, perete și pardoseală vor fi în conformitate cu STAS 1797/82. Montarea acestora se va face după probarea lor și se va realiza cu ajutorul consolelor și susținătoarelor speciale pentru acest tip de aparate.

Conductele prin care circula agent de incalzire vor fi izolate corespunzator.

La alegerea corpurilor de incalzire s-a tinut cont de pierderile de caldura ale incaperilor calculate cu STAS 1907 precum si de coeficientii de corectie ce tin seama de temperatura agentului precum si de locul de amplasare al radiatorului (sub fereastra, pe perete exterior sau pe perete interior).

La fiecare operație de montaj pentru conducte, echipamente și accesorii vor fi respectate tehnologiile de execuție ținând cont de tipul de material, sortimentul și dimensiunile acestuia, de condițiile și exigențele tehnice de montaj impuse de producători, conform cărților tehnice ale echipamentelor și materialelor respective.

INSTALATIA DE VENTILARE MECANICA

Evacuarea aerului viciat din grupurile sanitare fara ferestre, se va face prin intermediul unui ansamblu alcatuit din guri de aspiratie circulare, ventilator si canal de aer.

INSTALATIA DE MICROVENTILATIE

Pentru imbogatirea confortului in spatiile de locuit se recomanda ca elementele de tamplarie exteriora sa fie cu microventilatie sau in cazul in care acest lucru nu este posibil sa se prevada pe peretii exteriori grile de aer cu jaluzele de inchidere cu suprafata utila libera minim 20cmp/mc de incapere.

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE – INSTALATII ELECTRICE

1. CIRCUIT ILUMINAT INTERIOR

Instalatia de iluminat interior este realizata cu corpuri de iluminat echipate cu surse fluorescente, instaleaza si respectandu-se nivelele de iluminare impuse de catre normativele in vigoare.

Nivelul de iluminare minim realizat pentru fiecare incapere corespunde cerintelor normelor in vigoare astfel:

Birouri:	minim 500 lx la 0.7m inaltimea planului util ;
Spatiu depozitare:	minim 150 lx la nivelul pardoselii;
Cai circulație, grup sanitar:	minim 50 lx la nivelul pardoselii;

Disponerea corpurilor de iluminat s-a facut pe baza calculelor efectuate in programul DiaLux astfel incat sa se realizeaza nivelele dorite de iluminare.

Comanda iluminatului se face cu intreruptoare simple si duble pentru spatiile analizate montate la o inaltime de 0,85m de la nivelul pardosealii finite si la maxim 10cm fata de tocul usii.

Fiecare circuit este cablat cu cabluri de cupru cu intarzierea propagarii focului, cu emisie redusa de fum si fara halogeni tip N2XH-J 3x1,5mm², dimensionat si incarcat respectanduse I7/11.

Toate legaturile se fac in doza de derivatie, contactul se va lega in mod obligatoriu pe conductorul de fază, pentru legaturile din doza se pot folosi conectori rapizi, plecarea la fiecare lampa cu cablu N2XH-J 3x1,5mm², protejat in tub PVC rigid si se va racorda in lampa conductorul corespunzator fazei pe care va fi alimentata lampa respectiva.

2. CIRCUIT ILUMINAT SECURITATE

Iluminatul pentru situatii de urgenta va fi asigurat montarea de corpuri de iluminat cu led echipate cu kit emergenta, care se aprind automat in cazul unei caderi de tensiune aceasta porneste automat, la revenirea alimentarii acest kit se deconecteaza automat si intra in regim de incarcare acumulator.

Pe un circuitul C4, circuit separat, cablat si protejat, se vor semnaliza caile de acces pe directia corespunzatoare in care trebuie sa se deplaseze personalul pentru a putea iesi din spatiu in cazul unui eveniment, corpurile de iluminat sunt de tip LED 2x8W cu eticheta de evacuare inainte, suspendat la minim 30 cm fata de tavan.

3. CIRCUIT PRIZE 230V ac

Toate circuitele de prize sunt de tip monofazat cu puterea instalata de 2kW pe circuit, sunt racordate in tabloul TE de distributie si protejate cu intreruptoare automate si protectie diferentiala de tip P+N de 16A, curba de declansare de tip „C”, cu protectie diferentiala 30mA, astfel incat la orice defect dispozitivul sa declanseze.

Prizele utilizate vor fi duble, pentru uz general, 2x2P+PE de 16A/230VAC cu contact de protecție montaj ingropat, înălțimea de montaj a prizelor la parter este de 0,3m fata de nivelul pardoselii finite, la subsol va fi montata o priza 2P+PE de 16A/230VAC cu contact de protecție montaj aparent IP44, înălțimea de montaj 1,3 m.

Circuitele de prize vor fi realizate cu cablu de tip N2XH-J 3x2,5mm² protejat in tub protectie rigid cu diametrul 18 mm, pozat pe plafon.

Pentru evitarea cascaderii acestora ("din priza in priza") se vor folosi doze de legaturi, astfel avem o reducere la minim eventuale erori de cablare.

4. TABLOU ELECTRIC 0,4 kV

Distributia energiei electrice de la nivelul tabloului electric catre receptoarele electrice de iluminat si prize se va realiza cu ajutorul cablurilor de cupru montate in tuburi PVC , coborarea la corpurile de iluminat si prize se face cu tuburi PVC rigide sau flexibile montat ingropat in perete.

Sistemul de distributie al energiei electrice de la TE pe fiecare circuit va fi de tipul TN-S (separarea nulului de lucru fata de cel de protectie), intrarea in TE se va face printr-un separator de sarcina cu fuzibil complet echipat, toate circuitele de iluminat si prize sunt protejate cu intreruptoare automate pentru protectia cablurilor.

5. PRIZA DE PAMANT ARTIFICIALA

In conformitate cu I7-2011 se va calcula o priza de pamant artificiala ce va avea o rezistenta de dispersie ce nu va va depasi 4Ω, la care se vor conecta toate elementele metalice ale echipamentelor si tabloului.

Toate carcusele metalice ale corpurilor de iluminat, tablourilor electrice si altor receptoare electrice utilizate se vor lega la nulul de protectie prin al treilea fir al circuitelor electrice in cazul circuitelor monofazate.

Execuția și verificarea sistemului de protecție prin legare la pământ se va face conform prevederilor IEC-60364-5-54:2007.

CONCLUZIILE EVALUARII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI

Din punct de vedere al impactului asupra mediului inconjurator, investitia se considera fara impact.

REFACEREA SI PROTECTIA MEDIULUI

In proiectarea lucrarilor de sistematizare s-au respectat prevederile din Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OG195/2005 privind protectia mediului, Legea nr.107/1996 a apelor, OGR nr.243/2000 privind protectia atmosferei, HGR nr.188/2002, Ord. MAPPM nr.462/1993, Ord. MAPPM nr.756/1997.

Conform prevederilor art.7 din Ord.MAPM nr.860/2002 lucrarile de construire propuse se incadreaza la categoria cu impact nesemnificativ. Prin amplasarea noii constructii s-a evitat perturbarea vecinatatilor si taierea de arbori. Volumetria si plastica arhitecturala adoptata asigura incadrarea fireasca a constructiei in spatiul natural si construit existent.

Funcțiunile prevazute prin proiect nu genereaza noxe sau alti factori de poluare a mediului.

Deseurile menajere vor fi colectate si depozitate in pubele din PP - tip Euro, dispuse intr-un spatiu special amenajat in incinta.

Protectia calitatii apelor:

Prin executarea lucrarilor propuse nu se afecteaza starea ecosistemelor acvatice si a folosintelor de apa, neexistand emisii de poluanti semnificative si nu se vor utiliza cantitati insemnate de apa.

Se respecta Legea apelor nr.107/1996, modificata si completata cu L.nr.310/2004 si L.nr.112/2006.

Protectia aerului:

In timpul executiei lucrarilor vor fi emisii de gaze de ardere (gaze de esapament), care sunt

evacuati in atmosfera, dar acestea se inscriu mult sub limitele din Ordinul MAPPM 462/1993 "Conditii tehnice privind protectia atmosferei" si STAS 12574 elaborat de Ministerul Sanatatii.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Sursele de zgomot si vibratii in cursul executiei lucrarilor vor fi cele legate de circulatia masinilor si de functionarea utilajelor de constructie.

In timpul exploatarei nu vor fi produse

Protectia impotriva radiatiilor:

La realizarea si exploatarea obiectivului nu concura factori care s-ar putea constitui in potentiale sau active surse de radiatii.

Protectia solului si a subsolului:

Din activitatea de exploatare a suprafetei nu rezulta poluanti care sa afecteze solul si subsolul zonei. In cazuri de accident trebuie sa intervină administratorul drumului cu organele specializate pentru indepartarea unor substante poluante, toxice sau periculoase scurse pe platforma drumului.

In timpul executiei, lucrarile se vor desfasura in intravilan si extravilan. Eventualele depozitari temporare de deseuri pe sol vor fi urmate de igienizare corespunzatoare.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Neexistand emisii poluatoare agresive in conditii normale de exploatare, nu se pot anticipa emisii de poluanti care sa dauneze vegetatiei, faunei si florei.

Pe timpul executiei vegetatia nu va fi afectata.

In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Prin activitatea de executie si exploatare, drumul reabilitat nu afecteaza prin emisii de poluanti, efecte sinergice cu alte emisii, sau in alt fel asezarea umana sau obiectivele publice din zona. Executia lucrarilor va crea disconfort minor locuitorilor din zona.

Nu s-au identificat efecte care sa dauneze asupra starii de sanatate a populatiei din zona sau care sa creeze vreun risc semnificativ pentru siguranta locuitorilor.

In general se poate afirma ca realizarea acestui obiectiv constituie un real si important folos pentru intreaga comunitate si a activitatii economico-sociale din zona.

Gospodarirea deșeurilor:

Deseuri diverse (solide – balast, pietris, lemn, metal, etc.), vascoase (bitum, grasimi, uleiuri, etc.), in cantitati modeste, se vor neutraliza sau depozita in locuri special amenajate conform H.G. nr.856/ 2002.

Deseurile rezultate in urma executarii lucrarilor de sapaturi, pregatirea suprafetei, sunt pietrisul si surplusul de pamant dislocat din santuri.

Pietrisul, nisipul si pamantul dislocat si nerefolosibil in cadrul lucrarii, va fi incarcat si transportat in locurile indicate de autoritatea contractanta.

In cazul producerii unor deseuri accidentale la masinile si utilajele folosite la executia lucrarii, acestea se vor capta in rezervoare metalice si se vor transporta la statii speciale de reciclare.

Gunoaietele menajere provenite de la organizarea de santier vor intra in circuitul de evacuare al exploatarei de gospodarie comunală.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In timpul executarii lucrarilor transportul si manipularea carburantilor, lubrifiantilor, a bitumului se va face cu respectarea normelor de protectie a muncii in vigoare.

Lucrari de reconstructie ecologica:

Specificul si natura lucrarilor nu necesita reconstructiei ecologice.

Prevederi pentru monitorizarea mediului:

Administratorul drumului impreuna cu executantul va monitoriza intrarile, consumurile si iesirile din procesul de executare al lucrarii, astfel incat sa poata fi evidentiata si identificate pierderile. Administratorul drumului va stabili programe si responsabilitati in caz de accidente si avarii, de asemenea va asigura intretinerea cu personal bine pregatit.

Proiectul este in concordanta cu prevederile legislatiei Uniunii Europene, respectiv Directiva nr.85/337/EC amendata prin Directiva 97/11/EC privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice sau private asupra mediului, precum si cu Directiva cadru privind deseurile nr.75/442/EC amendata cu directiva nr.91/156/EC, transpusa prin OUG nr.78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr.426/2001.

DURATA DE REALIZARE SI ETAPELE PRINCIPALE. GRAFICUL DE REALIZARE A INVESTITIEI

GRAFIC DE REALIZARE A INVESTITIEI

Nr. crt.	Lucrare	Luna					
		1	2	3	4	5	6
1	Constructii si instalatii						
2	ACOPERIS	■	■				
3	POD		■	■			
4	PARTER		■	■	■		
5	FATADA			■	■	■	
6	SUBSOL				■	■	
7	DEMOLARE C2	■	■				
8	CONSTRUCTII MARCHIZA		■	■			
9	AMENAJARE INCINTA					■	■
10	INSTALATII TERMICE	■	■				■
11	INSTALATII SANITARE						■
12	INSTALATII ELECTRICE	■	■				■

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI

VALOAREA TOTALA CU DETALIEREA PE STRUCTURA DEVIZULUI GENERAL

Valoarea totala cu detalierea pe structura devizului general:

Devizul general impreuna cu devizele pe obiect sunt anexate prezentei documentatii.

Elaborarea devizului general s-a facut cu respectarea H.G. 28/2008.

Valoarea totala, fara TVA – **552,977.48** lei (124,704.57 euro)

din care:

C+M, fara TVA – **457,701.88**lei (103,218.52 euro)

Pentru echivalenta euro s-a folosit cursul de referinta de 4.4343 lei pentru un (1) euro.



ANEXA 1

DEVIZ GENERAL

Privind cheltuielile necesare realizarii obiectivului de investitie: "MIRCEA CEL BATRAN 24"

Beneficiar: ORAS GIURGIU, JUD. GIURGIU

In RON/Euro la cursul 1 Euro=4.4343 Ron din data de 26.10.2015

4.4343

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (inclusiv TVA)						
		Valoare (fara TVA)		TVA	TOTAL		Din care supusa procedurii de achizitie	
		RON	Euro	RON	RON	Euro	Lei	Euro
1	2	3	4	5	3	4	5	6
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului								
1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului								
TOTAL CAPITOL 2		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica								
3.1	Studii de teren	4,434.30	1,000.00	1,064.23	5,498.53	1,240.00	5,498.53	1,240.00
3.2	Taxe pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	4,089.13	922.16	981.39	5,070.52	1,143.48	0.00	0.00
3.3	Proiectare si inginerie	22,476.18	5,068.71	5,394.28	27,870.46	6,285.20	27,870.46	6,285.20
3.4	Organizarea procedurilor de achizitie	1,000.00	225.51	240.00	1,240.00	279.64	0.00	0.00
3.5	Consultanta	7,866.66	1,774.05	1,888.00	9,754.66	2,199.82	9,754.66	2,199.82
3.6	Asistenta tehnica	4,495.24	1,013.74	1,078.86	5,574.09	1,257.04	5,574.09	1,257.04
TOTAL CAPITOL 3		44,361.51	10,004.17	10,646.76	55,008.27	12,405.18	48,697.75	10,982.06
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza								
4.1	Constructii si instalatii	408,912.75	92,215.85	98,139.06	507,051.81	114,347.86	507,051.81	114,347.86
4.1.1	ACOPERIS	58,582.82	13,211.29	14,059.88	72,642.70	16,382.00		
4.1.2	POD	45,091.77	10,168.86	10,822.02	55,913.79	12,609.38		
4.1.3	PARTER	132,656.58	29,916.01	31,837.58	164,494.16	37,095.86		
4.1.4	FATADA	23,586.15	5,319.02	5,660.88	29,246.83	6,595.59		
4.1.5	SUBSOL	16,919.90	3,815.69	4,060.78	20,980.68	4,731.45		
4.1.6	DEMOLARE C2	14,786.95	3,334.68	3,548.87	18,335.82	4,135.00		
4.1.7	CONSTRUCTII MARCHIZA	30,155.72	6,800.56	7,237.37	37,393.09	8,432.69		
4.1.8	AMENAJARE INCINTA	12,307.64	2,775.55	2,953.83	15,261.47	3,441.69		
4.1.9	INSTALATII TERMICE	38,395.44	8,658.74	9,214.91	47,610.35	10,736.83		
4.1.10	INSTALATII SANITARE	36,429.78	8,215.45	8,743.15	45,172.93	10,187.16		
4.1.11		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4.1.12		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4.2	Montaj utilitaje tehnologice'	39,717.87	8,956.97	9,532.29	49,250.16	11,106.64	49,250.16	11,106.64
4.3	Utilitaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj	893.00	201.38	214.32	1,107.32	249.72	1,107.32	249.72
4.4	Utilitaje fara montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		449,523.62	101,374.20	107,885.67	557,409.29	125,704.01	557,409.29	125,704.01
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli								
5.1	Organizare de santier	8,178.26	1,844.32	1,962.78	10,141.04	2,286.95	10,141.04	2,286.95
5.1.1	Lucrari de constructii	8,178.26	1,844.32	1,962.78	10,141.04	2,286.95	10,141.04	2,286.95
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	5,961.73	1,344.46	0.00	5,961.73	1,344.46	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	44,952.35	10,137.42	10,788.57	55,740.93	12,570.40	55,740.93	12,570.40
TOTAL CAPITOL 5		59,092.35	13,326.20	12,751.35	71,843.70	16,201.81	65,881.97	14,857.35
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste si predare la beneficiar								
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL		552,977.48	124,704.57	131,283.78	684,261.26	154,311.00	671,989.01	151,543.42
DIN CARE C+M		457,701.88	103,218.52	109,848.45	567,550.33	127,990.96	567,550.33	127,990.96



ESALONAREA COSTURILOR COROBORATE CU GRAFICUL DE REALIZARE A INVESTITIEI

Nr. crt.	Lucrare	Luna						Valoarea mii Lei exclusiv TVA
		1	2	3	4	5	6	
1	Constructii si instalatii							448,630.62
2	ACOPERIS	■						58,582.82
3	POD		■					45,091.77
4	PARTER		■	■	■			132,656.58
5	FATADA			■	■	■		23,586.15
6	SUBSOL				■	■		16,919.90
7	DEMOLARE C2	■	■					14,786.95
8	CONSTRUCTII MARCHIZA			■	■			30,155.72
9	AMENAJARE INCINTA					■	■	12,307.64
10	INSTALATII TERMICE	■	■					38,395.44
11	INSTALATII SANITARE	■					■	36,429.78
12	INSTALATII ELECTRICE	■					■	39,717.87

DURATA DE REALIZARE (LUNI)

Durata propusa de realizare a lucrarilor este de 6 luni, de la primirea ordinului de incepere a lucrarilor.

ANALIZA COST-BENEFICIU

GENERALITATI

ABREVIERI

- ACB Analiza Cost-Beneficiu
- ACE Analiza Cost-Eficacitate
- FC Fondul de Coeziune
- FEDR Fondul European de Dezvoltare Regionala
- UE Uniunea Europeana
- RAF Rata de Actualizare Financiara
- HG Hotarare de Guvern
- RIR Rata Interna de Rentabilitate
- AMC Analiza Multi-Criteriala
- PO Program Operational
- AP Axa Prioritara
- POR Programul Operational Regional
- RAS Rata de Actualizare Sociala
- POS Program Operational Sectorial
- TVA Taxa pe Valoare Adaugata

Analiza cost-beneficiu este realizata conform "Ghidului pentru analiza costuri-beneficii a proiectelor de investitii" emis de Comisia Europeana, precum si conform Anexa 6 - Recomandări privind analiza cost-beneficiu, Anexa la Ghidul Solicitantului.

Scopul analizei cost-beneficiu este de a determina daca este oportuna finantarea unui anumit proiect si daca este necesare implicarea fondurilor structurale in realizarea acestuia. Obiectivele analizei cost-beneficiu vor fi:

- de a stabili măsura în care proiectul contribuie la politica de dezvoltare regională (obiectivele POR) și în mod special la atingerea obiectivelor axei prioritare în cadrul căreia se solicită fonduri;
- de a stabili măsura în care proiectul are nevoie de co-finanțare din FEDR pentru a fi viabil financiar.

Principalul obiectiv al analizei financiare (analiza cost-beneficiu financiara) este de a calcula indicatorii performanței financiare a proiectului (profitabilitatea sa). Această analiză este dezvoltata, în mod obișnuit, din punctul de vedere al proprietarului (sau administratorului legal) al infrastructurii. Metoda utilizată în dezvoltarea analizei cost-beneficiu financiara este cea a „fluxului net de numerar actualizat”. În această metodă fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerare. Cheltuielile neprevăzute din Devizul general de cheltuieli vor fi luate în calcul, sunt cuprinse în cheltuielile eligibile ale proiectului.

4.1.2 IDENTIFICAREA INVESTITIEI :

Identificare proiect	
Nume proiect	MODERNIZARE CLADIRE DIN STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 24
Amplasament	Din punct de vedere administrativ, imobilul se regasese in Municipiul Giurgiu, si este în administrarea primariei Municipiului Giurgiu. Imobil format din teren cu suprafata de 505 mp si constructii C1 - 234mp si C2 – 38mp, cu suprafata totala de 272mp este situat pe Str. Mircea cel Batran nr. 24, jud. Giurgiu
Denumire beneficiar	Unitatea Administrativ Teritoriala a MUN.GIURGIU
Identificare Program	
Denumire Program	Programul National de Dezvoltare Locala
Domeniul major de interventie	Realizare / extindere / reabilitare / modernizare respectiv dotare pentru sediile institutiilor publice ale autoritatilor administratiei publice locale, precum și a institutiilor publice din subordinea acestora
Curs RON/Euro	4,4343 lei
Data RON/Euro	Curs 26.10.2015

4.1.3 DEFINIREA OBIECTIVELOR.

Obiectivul general al prezentului studiu de fezabilitate este dezvoltarea infrastructurii locale. Acest proiect isi aduce contributia la "Realizare / extindere / reabilitare / modernizare respectiv dotare pentru sediile institutiilor publice ale autoritatilor administratiei publice locale, precum si a institutiilor publice din subordinea acestora " presupuse de Programul National de Dezvoltare Locala si raspunde obiectivelor strategice si prioritatilor de dezvoltare strategica ale zonei de actiune

Obiective specifice:

- Asigurarea nediscriminarii, tratamentului egal, transparentei, eficientei utilizării fondurilor publice (europene si nationale) precum și asumarea răspunderii in procesul de achizitii publice;
- Intărirea capacității instituționale a administrației publice locale;
- Dotarea si modernizarea serviciilor publice;
- Reducerea timpului de acces la documente si informatii a publicului;
- Asigurarea conditiilor egale de informare si accesare servicii, prin cresterea eficientei personalului ;
- Crearea de noi locuri de munca, prin extinderea si modernizarea spatiilor .

4.1.4 SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINTA

Proiectul are in vedere un orizont de timp de 20 ani. Durata de realizare a proiectului este de 6 luni din care 8 luni executie efectiva. Perioada de referinta pentru preturi este luna octombrie a anului 2015. Toate activitatile proiectului se vor derula intr-o perioada de maxim 6 luni de la aprobarea proiectului si semnarea contractului de finantare. In vederea evaluarii eficacitatii financiare a proiectului s-a avut in vedere un orizont de timp de 20 ani si o valoare reziduala la sfarsitul acestei perioade se va calcula conform Lege 15/1994

4.1.5 IPOTEZE DE LUCRU

- Cursul de schimb utilizat pentru evaluarea in EUR a sumelor calculate in moneda nationala a fost de 4.4343 RON pentru un EUR stabilit la data de 26.10.2015.
- Rata de actualizare utilizata pentru fluxurile de numerar viitoare a fost sabilita la 5%
- S-a optat pentru utilizarea de preturi constante pentru realizarea analizelor financiare si economice ele avand avantajul ca sunt ajustate tinand cont de inflatie si sunt fixate la anul de baza. Atat utilizarea de valori reale sau valori nominale conduc la acelasi rezultat daca sunt utilizate ratele de actualizare corespunzatoare, rata de actualizare reala respectiv rata de actualizare nominala legatura dintre cele 2 rate fiind aratata in literatura de specialitate.
- Se face abstractie de faptul ca investitia se realizeaza in 6 luni calendaristice si se va considera anul zero anul de realizare a investitiei, toate costurile urmand a fi atribuite primului an de analiza

- Cheltuielile diverse si neprevazute au fost considerate cheltuieli eligibile deoarece analiza de risc a proiectului analizat este considerata completa.
- Veniturile si costurile recurente se vor considera la sfarsitul anului se vor actualiza pe intregul an.
- Valoarea reziduala rezultata la sfarsitul perioadei de analiza si se va calcula prin actualizarea valorii viitoare la acea data.

4.1.6 ANALIZA OPTIUNILOR

Avand in vedere "Ghidul de analiza cost-beneficiu a proiectelor de investitii" elaborat de Comisia Europeana, in cadrul prezentului studiu de fezabilitate se vor lua in calcul cel putin trei alternative: • Fara investitie - "Do nothing", care reprezinta scenariul in care nu se intreprinde nimic; • Cu Investititie Minima - "Do minimum", care are in vedere realizarea constructiei cu costuri de investitie minime; • Investitie cu Impact Major - "Do something", care reprezinta varianta de proiect considerata a fi optima atat pe termen scurt cat si mediu si lung.

Alternativa "Fara Investitie" – "Do Nothing" – Mentinerea situatiei existente constituie un mare dezavantaj din 4 principale puncte de vedere:

- Lipsa unor spatii bine amenajate destinate activitatilor administrative
- Degradarea continua a imobilului prin nefolosinta
- Astfel se apreciaza ca vor exista doar costuri de mediu si sociale, si deci o rata economica de rentabilitate interna mai mica de 5,5%.

Alternativa "Cu Investitie Minima" – "Do Minimum"

Proiectul ar fi implementat la costuri minime prin reabilitarea in limita posibilitatilor tehnice a spatiilor existente si eventual conservarea lor. Implementarea acestei variante nu ar rezolva decat pe termen scurt problemele actuale

Alternativa "Investitie cu Impact Major" – "Do Something"

Este considerata varianta optima deoarece proiectul ar fi implementat cu avantaje majore pe termen lung:

- Modernizarea imobilului si redarea lui activitatilor administrative
- Realizarea accesului la parcare

Se vor executa:

- Desfiintarea corpului C2 – garaj si constarea unui acces inchis pentru accesul in subsol;
- Refacerea placilor de peste pamant de la nivelul subsolului si a parterului si hidroizolarea elementelor de infrastructura;

- Reparearea si refacerea zonelor deteriorate de la nivelul fatadelor si finiasarea acestora cu materiale si culoui noi;
- Inlocuirea tamplariei exterioare existente , cu tamplarie din lemn cu geam termopan;
- Inlocuirea elementelor de lemn de la nivelul acoperisului , inlocuirea invelitorii inclusiv jgheaburi si burlane;
- Desfacerea si inlocuirea elementelor nestructurale ale planseului de lemn, inlocuirea stratului de moloz cu termoizolatie din vatam minerala si rigidizarea planseului cu placi de OSB;
- Desfacerea sobelor de teracota si a cosurilor de fum existente;
- Refacerea finisajelor de la nivelul peretilor si tavanelor;
- Recompartimentarea spatiilor interioare si crearea de noi functiuni;
- Inlocuirea si reconditionarea tamplariei interioare;
- Refacerea instalatiilor sanitare la nivelul intregii cladiri, inclusiv inlocuirea tevilor de alimentare si canalizare, montarea de obiecte sanitare noi;
- Inlocuirea instalatiei electrice interioare si inlocuirea aparatelor de iluminat cu aparate noi , eficiente energetic (cabluri , conductoare , corpuri de iluminat , intreruptoare , comutatoare si prize , tablou electric general , tablouri electrice pe fiecare nivel).
- Montarea unei centrale termice de 30 kW.
- Realizarea bransamentului la reseaua de gaze naturale
- Refacerea platformelor betonate si a trotuarelor adiacente corpului C1.
- Lucrari de reparatii re reconditionarea la nivelul imprejmuirii.

Aceasta este varianta recomandata prin studiul de fezabilitate , avantajele sunt evidente datorita faptului ca prin modernizarea spatiilor se poate da o utilitate eficienta imobilului

- oferirea unor servicii corespunzatoare publicului;
- solutionarea rapida a problemelor prin accesarea rapida a informatiei, si comunicarea din cadrul primariei;
- asigurarea conditiilor optime de lucru;
- cursuri de calificare si pregatire pentru functionarii primariei;
- cresterea autonomiei locale;
- implementarea de proiecte pentru mediatizarea legislatiei;
- aplicarea principiului transparentei in activitatea institutiei publice.
- asigurarea serviciilor publice in corcodanta cu legislatia nationala si europeana

In situatia existenta in care necesitatea realizarii unor spatii administrative este ridicata identificarea variantei optime de investitie se bazeaza pe comparatia a doua tipuri de investitie, una minima cu costuri operationale si de mentenanta ridicate si o a doua varianta cu investitie cu impact major cu costuri mai mari de implementare dar cu o durabilitate si o utilitate sporita.

Criteria :

- Relevanta pentru investitor (gradul de adecvare a obiectivelor proiectului cu strategia si obiectivele);

- Relevanta urbanistica (gradul de integrare a investitiei/constructiei in planul de urbanism zonal);
- Relevanta financiara (masura in care proiectul se autosustine din punct de vedere financiar);
- Relevanta sociala (masura in care proiectul promoveaza echitatea si oportunitatile egale);
- Relevanta ecologica (impactul proiectului asupra mediului);
- Relevanta legala

Metodologie :

Fiecarui criteriu i-a fost asociata o pondere , cuprinsa intre 0% si 100% , ca expresie a importantei considerate in contextual proiectului astfel ca suma ponderilor sa fie 100%

Cele trei alternative au fost evaluate dupa urmatoarul punctaj:

- 0,00 – 1.00 – impact inexistent ;
- 1.01 – 2.00 – impact irelevant ;
- 2,01 – 3.00 – impact mediu ;
- 3.01 – 4.00 – impact relevant ;
- 4.01 – 4.50 – impact foarte mare ;
- 4.51 – 5.00 – impact exceptional.

ALTERNATIVA NULA

r.crt	Criteriu	Scor	Pondere	Impact
	Relevanta pentru investitor	1	20%	0,20
	Relevanta urbanistica	1	10%	0,10
	Relevanta tehnica	1	10%	0,10
	Relevanta financiara	1	25%	0,25
	Relevanta sociala	1	25%	0,25
	Relevanta ecologica	1	5%	0,05
	Relevanta legala	1	5%	0,05
	SCORUL TOTAL (IMPACTUL ALTERNATIVEI)	7	100%	1,00

ALTERNATIVA MINIMA

r.crt	Criteriu	Scor	Pondere	Impact
	Relevanta pentru investitor	2	20%	0,40

	Relevanta urbanistica	1	10%	0,10
	Relevanta tehnica	3	10%	0,30
	Relevanta financiara	2	25%	0,50
	Relevanta sociala	2	25%	0,50
	Relevanta ecologica	1	5%	0,05
	Relevanta legala	2	5%	0,10
	SCORUL TOTAL (IMPACTUL ALTERNATIVEI)	15	100%	1.90

ALTERNATIVA MAXIMA

r.crt	Criteriu	Scor	Pondere	Impact
	Relevanta pentru investitor	5	20%	1,00
	Relevanta urbanistica	2	10%	0,20
	Relevanta tehnica	1	10%	0,10
	Relevanta financiara	5	25%	1.25
	Relevanta sociala	5	25%	1,25
	Relevanta ecologica	4	5%	0,20
	Relevanta legala	2	5%	0,10
	SCORUL TOTAL (IMPACTUL ALTERNATIVEI)	23	100%	4,10

In baza celor trei alternative prezentate si analizate mai sus a rezultat urmatorul punctaj :

Nr.crt	Alternativa identificata	Impact
1	Alternativa nula	1,00
2	Alternativa minima	1,90
3	Alternativa maxima	4,10

Varianta propusa este varianta "Investitie cu impact major" deoarece avantajele implementarii acestei variante pe termen lung arata recuperarea costurilor cu investitia, un grad de satisfactie ridicat iar impactul asupra mediului socio-economic este pozitiv. Analiza incremenatala va urmari numai modificarile datorate implementarii proiectului fata de varianta fara proiect. Analiza financiara si analiza economica utilizeaza principiul incremental, pentru evaluarea investitiei. Principiul incremental presupune utilizarea a doua, respectiv trei scenarii in situatia in care exista suficienta informatie financiara. In vederea determinarii indicatorilor financiari se vor evalua incremental doua scenarii,

Varianta "Fara Investitie" – "Do Nothing" (situatia actuala) si varianta "Investitie cu Impact Major" – "Do Something". Analiza incrementala va urmari numai modificarile survenite ca urmare a implementarii proiectului.

4.2. 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 financiară a proiectului propus pe parcursul perioadei de referință, cu scopul de a stabili cele mai potrivite surse de finanțare pentru acesta. Această analiză se referă la susținerea financiară și sustenabilitatea pe termen lung, indicatorii de performanță financiară, precum și justificarea pentru volumul asistenței financiare necesare. Scopul analizei este de a utiliza previziunile fluxului de numerar al proiectului pentru a calcula o serie de rate de randament adecvate:

- rata financiară internă a investiției FRR/C;
- rata financiară internă a capitalului FRR/K;
- valoarea netă financiară actuală FNPV.

Analiza financiară constituie un set de tabele în care se colectează fluxurile financiare ale investiției, descompuse la nivelul investiției totale, costurile și veniturile aferente exploatarei, sursele de finanțare și analiza fluxului de numerar pentru sustenabilitatea financiară.

Un proiect este considerat sustenabil din punct de vedere financiar atunci când acesta nu prezintă riscul de a rămâne fără numerar în viitor. Un element important îl reprezintă planificarea intrărilor și ieșirilor de numerar. Analiza trebuie să demonstreze capacitatea de a acoperi plățile an de an prin sursele de finanțare (inclusiv veniturile, precum și orice fel de transferuri de numerar), pentru întreaga perioadă de referință a proiectului. Sustenabilitatea are loc în cazul în care fluxul de numerar net cumulat este pozitiv pentru toți anii de analiză.

Proiectul a fost evaluat față de opțiunea "fara proiect", fără investiții.

4.2.1 INVESTITIA DE CAPITAL

În cazul în care investitorii sunt instituții publice, considerate persoane neimpozabile din perspectiva sferei de aplicare a taxei pe valoarea adăugată, cu foarte puține excepții, acestea nu au obligația să se înregistreze ca plătitori de TVA. În această situație, regimul deductibilității TVA nu mai este aplicabil, iar instituția care realizează achiziții va include TVA aferentă acestora pe costuri. De aceea, în această situație, costul inițial al investiției include și TVA, deoarece este o cheltuială concretă care trebuie suportată de investitor și trebuie finanțată de către acesta.

Investiția de capital este de 504.618,63 lei (113.798,94 euro), la care se adaugă TVA în valoare de 119,807.15 lei. Valoarea totală a investiției este de 612.693,07 lei, inclusiv TVA, la



cursul de schimb leu/ euro la care a fost întocmit devizul de 4.4343 lei / euro, conform cursului BCE din data de 26.10.2015.

Această investiție este compusă din:

Mii lei			
Componenta investitie	Pondere	Valoare fara TVA	Valoare cu TVA
Costuri cu amenajarea terenului ptr. protectia mediului	0,000%	0.000	0.000
Cheltuieli cu asigurarea utilitatilor	0,000%	0.000	0.000
Cheltuieli cu proiectarea si asistenta tehnica pe timpul executiei	5.74%	31.061	38.515
Cheltuieli pentru realizarea investitiei -Total din care :		449.524	557.409
- resurse materiale		246.240	305.338
- resurse forta de munca	81.034%	102.228	126.763
- utilaje si transporturi		61.337	76.058
- echipamente si dotari		39.718	49.250
Cheltuieli div.si neprevazute	8.103%	44.952	55.741
Costuri cu organizare de santier	1.620%	8.178	10.141
Alte cheltuieli (avize,taxe,etc)	3.501%	18.918	23.458

Bugetul total al proiectului cu alocarea cheltuielilor eligibile si neeligibile este urmatorul:

Nr.crt	Denumirea capitolelor si subcapitolelor	Cheltuieli neeligibile	Cheltuieli eligibile	TOTAL (ron)	TVA 24%
1	2	3	4	(5)=(3)+(4)	6
1	Cap.1-Cheltuieli pentru achizitia si amenajarea terenului				
1.1	Achizitia terenului		0.000	0.000	0.000
1.2	Amenajarea terenului		0.000	0.000	0.000
1.3	Amenajare pentru protectia mediului		0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 1			0.000	0.000	0.000
2	Cap.2-Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului		0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 2		0.000	0.000	0.000	0.000
3	Cap.3-Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii de teren		4.434	4.434	1.064
3.2	Obtinere acorduri,avize,autorizatii		4.089	4.089	0.981
3.3	Proiectare si inginerie		22.478	22.478	5.394



3.4	Organizarea procedurilor de achizitie	1.000	0.000	1.000	0.240
3.5	Consultanta		7.867	7.867	1.888
3.6	Asistenta tehnica		4.495	4.495	1.079
TOTAL CAPITOL 3		1.000	43.362	44.362	10.647
4	Cap.4-Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii		408.913	408.913	98.139
4.2	Montaj echipamente		0.893	0.893	0.214
4.3	Procurare echipamente		39.718	39.718	9.532
4.4	Echipamente fara montaj si echipam.transport		0.000	0.000	0.000
4.5	Dotari		0.000	0.000	0.000
4.6	Active necorporale		0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 4			449.524	449.524	107.886
5	Cap.5-Alte cheltuieli				
5.1	Organizarea de santier		8.178	8.178	1.963
5.1.1	Constructii si instalatii pentru organizarea de santier		8.178	8.178	1.963
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii de santier		0.000	0.000	0.000
5.2	Comisioane,cote legale,taxe		5.962	5.962	0.000
5.3	Diverse si neprevazute		44.952	44.952	10.789
TOTAL CAPITOL 5			59.092	59.092	12.751
6	Cap.6-Cheltuieli pentru darea in exploatare				
6.1	Pregatirea personalului de expl.		0.00 0	0. 000	0 .000
6.2	Probe tehnologice si teste		0.00 0	0. 000	0 .000
TOTAL CAPITOL 6			0.00 0	0. 000	0 .000
TOTAL GENERAL		1.000	551. 977	55 2.977	1 31.284
DIN CARE C+M		0.000	457. 702	45 7.702	1 09.848

Surse de finantare :

- fonduri proprii în proporție de 2% din valoarea cheltuielilor eligibile și integral cheltuielile neeligibile ale proiectului, fonduri

de la bugetul de stat și alocarea financiară prin Axa 3, domeniut major de interventie 3.4. Program National de Dezvoltare Locala.

Nr.crt	Sursa de finantare	Valoare (lei)
I	Valoare totala a proiectului ,din care:	684.261
I.a	- Valoare neeligibila a proiectului	1.000
I.b	- Valoare eligibila a proiectului	551.977
I.c	- TVA	131.284
II	Contributia proprie la proiect , din care :	142.376
II.a	- Contributia solicitantului la cheltuielile eligibile	10.092
II.b	- Contributia solicitantului la cheltuielile neeligibile	1.000
II.c	- Autofinantarea proiectului	0
II.d	- TVA	131,284
III	Asistenta financiara nerambursabila solicitata	541.885

4.2.2. COSTURILE DE OPERARE

Costurile de exploatare sunt acele costuri generate in cursul activitatii curente- se considera varianta fara proiect consum zero iar varianta cu proiect consumul suplimentar prin marirea spatiului. Estimarea costurilor de operare include toate fluxurile financiare de ieșire de numerar, generate pe întreaga perioadă de exploatare a proiectului .

Categoriile de cheltuieli de operare sunt urmatoarele:

Utilitati

Costuri cu energia electrica – in urma realizarii investitiei se vor monta urmatorii consumatori:

Iluminat si prize 25,9 Mw / an

Instalatii si echipamente 4,3 Mw /an

In prezent costurile de exploatare (energie electrica), in varianta "fara proiect" sunt zero

Costuri cu energia termica – gaze 350 Mwh /an

Apa rece 840 mc / an

CHELTUIELI CU UTILITATILE

mii lei

Denumire utilitati	U M	Cantitate	Pret unitar	Valoare Fara TVA	Valoare cu TVA



Energie elctrica	Mw / an	10.2	520	5.304	6.577
Combustibil	Mwh/an	75.0	99.20	7.440	9.226
Apa	mc	440.0	3.43	1.509	1.871
TOTAL				14.253	17.674

COSTURI DE INTRETINERE:

Cheltuieli cu reparatii curente – 0,15% din val. arhit+instalatii 0.936 mii lei/an cu TVA

Cheltuieli cu reparatii periodice (la 5 ani)

Revizie finisaje int/exter 1% din arhit 0.933 mii lei cu tva
Revizie instal 1.391 mii lei cu TVA

Cheltuieli cu reparatii periodice (la 10 ani)

Refacere zugraveli interioare 5.828 mii lei cu TVA
Refacere zugraveli exterioare 2.087 mii lei cu TVA

Costuri de inlocuire partiala 15% la 5 ani = 14.100 mii lei cu TVA

echipam.si dotari cu durata de viata redusa

Cheltuieli cu salariile

Prin proiect se vor crea 2 posturi noi permanente si 5 locuri de munca pe perioada de executie din randul localnicilor

Salariul mediu lunar luat in considerare este de 1500 RON. La salariul brut se aplica taxe salariale angajator de 22.87%

4.2.3 IDENTIFICAREA ȘI CUANTIFICAREA BENEFICIILOR GENERATE DE PROIECT

Proiectul isi propune imbunatatirea infrastructurii publice urbane prin reabilitarea imobilului din Mircea cel Batran - 24 . Necesitatea acestui proiect este justificata de caracteristicile zonei, a situatiei infrastructurii publice, a nevoilor grupurilor tinta, a indeplinirii obiectivelor strategice si se concretizeaza in cresterea atractivitatii zonei, cresterea gradului de satisfacere a serviciilor publice . In acest context, implementarea acestui proiect va conduce la cresteri ale valorilor imobiliare a terenurilor si va conduce totodata la cresterea investitiilor in zona de impact din municipiul Giurgiu.

Avand in vedere ca nu se percep taxe pentru serviciile oferite populatiei tinta nu se obtin venituri de natura financiara. **Proiectul nu este generator de venituri.** Din perspective fluxului financiar ,veniturile operationale sunt nule.

Spre deosebire de beneficiile operationale, beneficiile sociale sunt externe celui care implementeaza obiectivul de investitie. Beneficiile sociale nu pot fi evaluate pe baza pârghiilor oferite de piata, deoarece nu sunt bunuri sau servicii care sa faca obiectul unor tranzactii comerciale. Aceste beneficii sunt estimate in forma bănească (pe baza unor algoritmi de calcul) in vederea definitivării analizei economice.

În cazul investiției prezentate realizată din fonduri publice, se pot obține beneficii ce corespund unei palete largi de spețe. Câteva dintre acestea sunt:

1. reducerea timpului petrecut pentru obținerea de acte și informații și fructificarea acestui timp cu alte activități cu valoare adăugată:

- la ghiseul serviciului solicitat – sistematizarea activității primăriei permite un acces mai rapid ;

2. reducerea șomajului prin crearea de noi locuri de muncă – localnicii beneficiază de informațiile și rezultatele inițiativelor la nivel de primărie pentru sporirea atractivității din punct de vedere economic a localității;

3. sporirea gradului de colectare a taxelor și impozitelor locale .

Pentru a putea oferi o cuantificare monetară a beneficiilor trebuie parcurse două etape succesive:

- realizarea previziunii cantitative a efectului pozitiv generat de investiție;
- estimarea valorii monetare a beneficiului pentru cantitatea efectului pozitiv determinat în etapa precedentă.

4.2.4 PREVIZIUNEA CANTITATIVĂ ȘI VALORICĂ A BENEFICIILOR ȘI COSTURILOR

Finalitatea unui proces de previziune trebuie să fie cuantificarea monetară, sub formă de fluxuri financiare, a intrărilor (regăsite sub forma beneficiilor), respectiv ieșirilor (reprezentate de costuri), în vederea asigurării comparabilității acestora. Având în vedere faptul că proiectele finanțate din fonduri publice au, pentru marea majoritate a categoriilor de investiții, perioade de referință lungi, trebuie definit conceptul de valoare în timp a banilor și trebuie clarificată maniera în care acesta trebuie utilizat. Vom aduce în discuție conceptele de prețuri constante (analiză efectuată în termeni reali), respectiv prețuri curente (analiză efectuată în termeni nominali).

Reducerea timpului alocat serviciilor asigurate de primărie

Se considera în medie 0.5 ora/an.solicitant x 6319 beneficiari = 3160 ore/an

$3160 \text{ ore} / 162 \text{ ore/luna} \times 850 \text{ lei/luna} \times 1.2287 \text{ (cote)} = 20.372 \text{ mii lei/an}$

Reducerea șomajului se face prin crearea de noi locuri de muncă permanente și/sau temporare. Noile locuri de muncă generează încasări suplimentare la bugetele publice: bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor pentru șomaj și bugetul Fondului național unic de asigurări de sănătate. Valoarea beneficiilor în cazul contribuțiilor se determină înmulțind numărul de locuri de muncă cu salariul mediu cu numărul de luni și cu cota de contribuție (cumulat contribuția angajatului și angajatorului). Valoarea beneficiilor în cazul impozitului pe venit se determină înmulțind numărul de locuri de muncă cu salariul mediu cu numărul de luni cu diferența dintre unu și cotele agregate de contribuții suportate de angajator și cu cota de contribuție (cumulat contribuția angajatului și angajatorului). Datele se obțin din legislația fiscală în vigoare și statisticile privind nivelul salariilor practicate în economie.

20,300 mii lei/an

Cresterea gradului de colectare impozite ca efect al angajarii

16,342 mii lei/an

Cresterea colectarii impozitelor si taxelor locale ca urmare a dezvoltarii socio-economica a zonei ,
cu cel putin 1.5%

4.2.5 VALOAREA REZIDUALA

Ca o scurtă definiție, valoarea reziduală este valoarea care poate fi obținută din vânzarea investiției în active fixe până la sfârșitul duratei de viață a investiției. Valoarea reziduală este pozitivă numai dacă durata de viață a investiției este mai mică decât durata sa tehnică. Impactul valorii reziduale asupra valorii nete actuale (VNA) depinde de prevederile legislației fiscale din fiecare țară.

Viabilitatea financiară a proiectului trebuie să fie evaluată prin a certifica dacă fluxurile de numerar nete cumulative (care nu au fost actualizate) sunt pozitive pe tot parcursul perioadei de referință analizate. Fluxurile de numerar nete luate în considerare în acest scop trebuie să țină cont de costurile de investiție, toate resursele financiare (naționale și UE) și venitul net. Valoarea reziduală nu va fi luată în considerare în această situație doar dacă este lichidat capitalul în ultimul an al analizei.

Valoarea reziduală face parte din Valoarea Netă Actualizată (VNA), conform formulei: $VNA = (\text{venituri actualizate} - \text{costuri actualizate asociate cu activitatea}) + \text{valoarea reziduală actualizată}$.

Literatura de specialitate curentă recomandă trei posibile metode de calcul a valorii reziduale:

Metoda A – prima alegere se face luând în considerare valoarea de piață reziduală a activelor fixe, ca și cum ar fi vândute la finalul orizontului de timp avut în vedere, și a pasivelor nete rămase;

Metoda B – prin calcularea valorii reziduale a tuturor activelor și pasivelor, pe baza unei formule de amortizare economică și contabilă standard (de obicei diferită de amortizarea pentru determinarea impozitelor pe venitul capitalului), metodă recunoscută de Comisia Europeană (2008:36) și Citibank (1994:300) și susținută de membrii mai multor asociații profesionale din România (mai ales CECCAR);

Metoda C – prin calcularea valorii nete actuale a fluxurilor de numerar în anii de viață rămași ai proiectului.

Pentru domeniul social (infrastructura pentru servicii sociale, sănătate și siguranță publică, infrastructura pentru educație) , valoarea reziduală va fi calculată cu metoda B bazată pe valoarea reziduală a tuturor activelor și pasivelor ținând cont că infrastructurile publice sunt pe domeniul public și nu au voie să fie vândute sau privatizate. Calculele se vor face în conformitate cu durata de viață a investițiilor (de fapt aceste perioade sunt reflectate în HG 2139/2004).

Valoarea reziduala calculate 218.550 mii lei

4.2.6 INDICATORII DE PERFORMANTA FINANCIARA

Analiza cost-beneficiu prezintă influența proiectului asupra grupurilor țintă cărora li se adresează, a beneficiarilor direcți și a beneficiarilor indirecti, determinând efectele sociale asupra costurilor și veniturilor, ieșind în evidență necesitatea aplicării proiectului. Analiza cost-beneficiu definește evaluarea costurilor și beneficiilor sociale.

În analiza cost-beneficiu se încearcă cuantificarea în expresie monetară a unor efecte care pot fi considerate non-financiare. Luând în considerare toate posibilitățile, efectul va fi descris în termeni fizici.

Indicatorii calculați în cadrul analizei financiare trebuie să se încadreze în următoarele limite:

- Valoarea actualizată netă (**VAN**) trebuie să fie < 0 ;
- Rata internă de rentabilitate (**RIR**) trebuie să fie $<$ **rata de actualizare (5%)**;
- **Fluxul de numerar cumulat** trebuie să fie **pozitiv** în fiecare an al perioadei de referință;
- **Raportul beneficiu/cost ≥ 1** , unde costurile se referă la costurile de exploatare pe perioada de referință, iar beneficiile se referă la veniturile obținute din exploatarea investiției.

În cadrul analizei, au fost previzionate toate sursele generatoare de venituri și valoarea acestora, suma acestora reflectându-se în rândul „Total venituri”. Pe cealaltă parte, valoarea totală a cheltuielilor pe an se reflectă în rândul „Total cheltuieli”. Rândul „Cost investiție” reflectă valoarea investiției totale în cazul implementării proiectului

Rândul „Flux de Numerar Net” arată fluxul net de numerar generat de proiect, prin deducerea cheltuielilor totale din total venituri.

În cadrul analizei financiare, se realizează prezentarea costurilor previzionate și a sumelor alocate de la bugetul local pentru o perioadă de 20 de ani. Pe baza acestora, se calculează indicatorii VANF/C și RIRF/C, cu o rată de actualizare de 5% pentru a determina dacă proiectul necesită intervenția financiară din partea fondurilor nerambursabile.

Rândul „costul total al investiției” reflectă costul investiției, iar în anul 21, după 20 de ani de exploatare a investiției, este prezentată valoarea de inventar a infrastructurii, valoarea investiției din care s-a dedus amortizarea până în anul respectiv, datorită faptului că durata normală de funcționare a infrastructurii este de 60 ani.

Tabel 1



COSTURI DE INVESTITIE

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Teren	0										
Cladiri	-684.261										
Echipament						-14.100					-14.100
Valoare reziduala											
Imobilizari	-684.261	0	0	0	0	-14.1	0	0	0	0	-14.1
Licente	0										
Patente	0										
Alte cheltuieli pre-productie	0										
Total costuri initiale (start-up)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Active circulante	0										
Datorii de termen scurt	0										
Fond de rulment net	0										
Modif fondului de rulment net	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costuri de investitie totale	-684.261	0	0	0	0	-14.1	0	0	0	0	-14.1

An	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Teren									
Cladiri									
Echipament					-14.100				
Valoare reziduala									218.55
Imobilizari	0	0	0	0	-14.1	0	0	0	218.55
Licente									
Patente									
Alte cheltuieli pre-productie									
Total costuri initiale (start-up)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Active circulante									
Datorii de termen scurt									
Fond de rulment net									
Modif fondului de rulment net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costuri de investitie totale	0	0	0	0	-14.1	0	0	0	218.55

Costuri investitie

Tabel 2

COSTURI OPERATIONALE

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Reparatii periodice/5ani	0					-8.596				
Reparatii periodice/10ani	0									
Electricitate, apa, gaze	0	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674
Intretinere curenta	0	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936
Total costuri operationale	0	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61	-27.206	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Reparatii periodice/5ani	-8.596					-8.596				
Reparatii periodice/10ani	-7.915									
Electricitate, apa, gaze	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674	-17.674
Intretinere curenta	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936	-0.936
Total costuri operationale	-35.121	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61	-27.206	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61

Tabel 3

VENITURI

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Venituri directe		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Venituri indirecte sociale	0	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300
Venituri indirecte taxe imp	0	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342
Total venituri operationale	0	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642
Venit operational net	0	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Venituri directe	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Venituri indirecte sociale	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300
Venituri indirecte taxe imp	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342	16.342
Total venituri operationale	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642
Venit operational net	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Tabel 4

RANDAMENTUL FINANCIAR AL CAPITALULUI

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri din exploatare	0	0	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642
Total venituri	0	0	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642
Total costuri operationale	0	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61	-27.206	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61
Total costuri de investitie (cash flow)	-684.261	0	0	0	0	-14.1	0	0	0	0
Total costuri	-684.261	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61	-41.306	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61
Fluxuri financiare nete	-684.261	-18.61	18.032	18.032	18.032	-4.664	18.032	18.032	18.032	18.032
RAF sau FDR	5.0%									
RIRF(C) sau FRR(C)	-2.69% (<5%)									
VANF(C) sau FNPV(C)	(579.78) (<0)									

Are nevoie de finantare comunitara! Vezi analiza economica!

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total venituri din exploatare	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642
Total venituri	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642	36.642
Total costuri operationale	-35.121	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61	-27.206	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61
Total costuri de investitie (cash flow)	-14.1	0	0	0	0	-14.1	0	0	0	218.55
Total costuri	-49.221	-18.61	-18.61	-18.61	-18.61	-41.306	-18.61	-18.61	-18.61	199.94
Fluxuri financiare nete	-12.579	18.032	18.032	18.032	18.032	-4.664	18.032	18.032	18.032	236.582
RAF sau FDR										
RIRF(C) sau FRR(C)										
VANF(C) sau FNPV(C)										

Indicatori financiari

4.3. ANALIZA ECONOMICA

4.3.1 OBIECTIVELE ANALIZEI

Obiectivul analizei economice este de a demonstra că proiectul are o contribuție pozitivă netă pentru societate și, în consecință, merită să fie cofinanțat din fonduri ale UE. Pentru alternativa selectată beneficiile proiectului trebuie să depășească costurile proiectului și, mai specific, valoarea actualizată a beneficiilor economice ale proiectului trebuie să depășească valoarea actualizată a costurilor economice ale proiectului.

În practică, acesta se exprimă ca VNAE pozitivă, un raport Beneficii/Costuri (B/C) mai mare ca 1 și o RRE a proiectului care să depășească rata de actualizare utilizată pentru calcularea VNAE.

Costurile proiectului economic (față de cel financiar) sunt măsurate din punct de vedere al costurilor lor de 'resursă' sau 'oportunitate'; acesta reprezintă beneficiul care poate fi predeterminat (pierderea de oportunitate) de societate prin utilizarea în proiect a resurselor economice limitate comparativ cu o utilizare alternativă a fondurilor în alte scopuri.

În mod similar, beneficiile economice ale proiectului pot fi măsurate din punct de vedere al costurilor evitate ca rezultat al implementării proiectului, sau din punct de vedere al beneficiilor externe care rezultă din implementarea proiectului și care nu sunt incluse în analiza financiară.

Punctul de start în analiza economică este fluxul de numerar calculat pentru analiza financiară la care, sunt introduse două tipuri de corecții. Aceste corecții se reflectă în fluxurile economice de numerar:

- corecția fiscală și conversia prețurilor
- monetizarea externalităților.

La proiecte de investitii mici **nu se face analiza economica**

4.4 ANALIZA DE SENZITIVITATE

Analiza de senzitivitate identifică variabilele critice care pot influența performanța financiară a proiectului; se va analiza modul în care variația acestora, în plus sau în minus, influențează indicatorii calculați în cadrul analizei financiare.

Analiza de senzitivitate a situației fluxurilor de numerar

În privința analizei de senzitivitate a situației fluxurilor de numerar, noi am luat în considerare următoarele scenarii:

- Creșterea costurilor de investiție cu 10% (în comparație cu cazul de bază);
- -Majorare costurilor de exploatare cu 5 % (în comparație cu cazul de bază);

Analiza financiara	Var iatie FN PV/C	V ariatie F RR/C	Senzitivitate Da / Nu
Costul de investitie al proiectului (majirare cu 10%)	- 1,03%	- 3.93%	da
Costul de investitie al proiectului (scadere cu 10%)	1,1 4%	3. 89%	da
Costuri de operare (majirare cu 5%)	- 0.23%	- 2,73%	da
Costuri de operare (scadere cu 5%)	0.2 1%	2. 72%	da

Toate variabilele mai sus menționate sunt senzitive, având un impact semnificativ asupra poziției lichidității companiei. În vederea atenuării acestor riscuri, următoarele măsuri pot fi luate în considerare:

Majorarea costurilor de investiție: Primăria deține contingentele luate în considerare cu privire la acest proiect în vederea finanțării creșterilor neprevăzute ale nivelelor de investiție.

Majorarea costuri de operare: Costurile de operare sunt atent gestionate de primărie. Orice majorări semnificative ale elementelor de costuri vor apărea într-un context economic general care va fi corelat, de asemenea, cu o creștere mai accentuată a nivelului taxelor și impozitelor

4.5 ANALIZA DE RISC (RISURI ASUMATE : TEHNICE, FINANCIARE, INSTITUȚIONALE, LEGALE)

În mediul economic și de afaceri actual, orice decizie de investiții este puternic marcată de modificările imprevizibile - uneori în sens pozitiv, dar de cele mai multe ori în sens negativ – ale factorilor de mediu. Aceste evoluții imprevizibile au stat în atenția specialiștilor în domeniu mai mult sub aspectul impactului lor negativ asupra rentabilității proiectului și au primit denumirea de **risc al proiectului**.

Investiția de înființare a unui centru de informare turistică în municipiul Reghin, are efect pozitiv la nivelul dezvoltării municipiului, dar pot apărea unele riscuri, cum ar fi:

Riscurile tehnice, care pot apărea în momentul în care prestatorul lucrărilor de construcții nu respectă specificațiile din proiectul tehnic, sau calitatea materialelor folosite și calitatea lucrărilor executate nu sunt corespunzătoare. Datorită faptului că societățile care vor efectua aceste servicii vor fi alese prin intermediul sistemului de achiziție publică și vor trebui să întrunească anumite criterii specifice, riscurile se consideră minime. Un alt risc tehnic ar putea apărea din cauza nerespectării condițiilor contractuale vizavi de termenele de realizare a investiției, fapt care ar decala termenul de predare a lucrărilor. Acest risc a fost luat în considerare în cadrul analizei financiare, estimându-se durata de derulare a lucrărilor de 1 an calendaristic.

Riscurile financiare sunt legate de imposibilitatea beneficiarului de a susține investiția din fonduri proprii. Luând în considerare faptul că 98% din investiție reprezintă fonduri nerambursabile, acesta este minim.

Un alt risc financiar identificat sunt costurile conexe ale proiectului care apar pe durata implementării și pe care autoritatea publică locală trebuie să le suporte din bugetul local, care ar putea fi acoperite prin contractarea unui credit.

Riscurile instituționale vizează obținerea diverselor autorizații și acorduri pentru a putea desfășura investiția, risc minimizat datorită faptului ca toate avizele și acordurile pentru derularea acestei investiții, au fost deja obținute. Iar faptul că investiția nu are un impact semnificativ asupra mediului, a simplificat cu mult procedura de obținere a acordurilor de mediu.

Riscul de depășire a costurilor ce apare în situația în care nu s-au specificat în contractul de execuție sau în bugetul investiției actualizări ale costurilor sau cheltuieli neprevăzute.

Riscul de întârziere (depășire a duratei stabilite) poate conduce, pe de o parte la creșterea nevoii de finanțare, inclusiv a dobânzilor aferente, iar pe de altă parte la întârzierea intrării în exploatare cu efecte negative asupra respectării clauzelor față de furnizori și de clienți.

Sistemul de monitorizare

Esența acestuia constă în compararea permanentă a situației de fapt cu planul grafic de activități al proiectului: evoluție fizică, cheltuieli financiare, calitate. O abatere indicată de sistemul de monitorizare conduce la un set de decizii a managerului de proiect care vor decide dacă sunt sau nu posibile anumite măsuri de remediere.

Sistemul de control

Sistemul de control va trebui să intre repede și eficient în acțiune atunci când sistemul de monitorizare indică abateri.

Membrii echipei de proiect au următoarele atribuții principale:

- luarea de decizii despre măsurile corective necesare
- autorizarea măsurilor propuse
- implementarea schimbărilor propuse
- adaptarea planului de referință care să permită ca sistemul de monitorizare să rămână eficient

Sistemul informațional – va susține sistemele de control și monitorizare, punând la dispoziția echipei de proiect informațiile pe baza cărora ea va acționa. Pentru monitorizarea proiectului, informațiile strict necesare sunt următoarele: măsurarea evoluției fizice, măsurarea evoluției financiare, controlul calității etc.

4.6. ESTIMARI PRIVIND FORȚA DE MUNCĂ OCUPATĂ PRIN REALIZAREA INVESTITIEI

4.6.1. NUMĂR DE LOCURI DE MUNCĂ CREATE ÎN FAZA DE EXECUȚIE.

Executarea lucrărilor se încredințează, conform legislației în vigoare, prin licitație publică unui antreprenor specializat în realizarea unor astfel de obiective. În general, acești antreprenori (generalii) dispun de forța de muncă specializată, necesară executării lucrărilor. În caz contrar, o parte din lucrări se încredințează sub formă de subantrepriză altor executanți. În concluzie se poate aprecia că, implementarea acestei investiții nu presupune neaparat crearea de noi locuri de muncă la nivel de antreprenor.

Număr de locuri de muncă create în faza de execuție vor fi în număr de 10 persoane.

Se va angaja pe cât posibil, forță de muncă din zonă.

4.6.2. NUMĂR DE LOCURI DE MUNCĂ CREATE ÎN FAZA DE OPERARE.

În faza de operare se pot crea 2 noi locuri de muncă, constând în personalul angajat la centrul de prelucrare date



cursul de schimb leu/ euro la care a fost întocmit devizul de 4.4343 lei / euro, conform cursului BCE din data de 26.10.2015.

4.7. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

4.7.1. Valoarea totală a investiției

Valoarea totală a investiției (cu TVA)	684.261 mii lei
Din care C+M (cu TVA)	567.550 mii lei
Valoarea totală a investiției(cu TVA)	154.311 mii euro
Din care C+M(cu TVA)	127.991 mii euro

4.7.2. EȘALONAREA INVESTIȚIEI(INV/C+M)

Anul I **684.261 mii lei**

4.7.3. DURATA DE REALIZARE **6 luni**

4.7.4. Capacități

• Suprafata construita propus	195.49+9.19 = 204.68mp
• Suprafata desfasurata propus	195.49+9.19 = 204.68mp
• Suprafata desfasurata inclusiv demisol	42.31+195.49+9.19 = 246.99 mp
• Alei pavate si carosabile	149.00mp
• Rampe/ scari exterioare	5.80 mp
• Spatii verzi	138.00 mp
• Procent spatii verzi	27.3%
• Numar locuri parcare exterioare	2
• Numar locuri parcare interioare	0
• Regim de inaltime	Sp+P (subsol partial + parter)

JUSTIFICAREA REALIZARII INVESTITIEI

In conditiile

ANALIZA OPTIUNILOR

Cele doua scenarii analizate



ANALIZA OPTIUNILOR

Cele doua scenarii analizate

SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI

SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIILOR SE CONSTITUIE IN CONFORMITATE CU LEGISLATIA IN VIGOARE SI CONSTAU DIN FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, FONDURI DE LA BUGETUL DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTATE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE SI ALTE SURSE LEGAL CONSTITUTE.

Buget de Stat si venituri proprii.

ESTIMARI PRIVIND FORTA DE MUNCA OCUPATA PRIN REALIZAREA INVESTITIEI

NUMAR DE LOCURI DE MUNCA CREATE IN FAZA DE EXECUTIE

Numar de locuri de munca create in faza de executie:
10 locuri de munca.

NUMAR DE LOCURI DE MUNCA CREATE IN FAZA DE OPERARE

Numar de locuri de munca create in faza de operare:
Nu se modifica.

AVIZE SI ACORDURI DE PRINCIPIU

AVIZE SI AUTORIZARI

Prin grija beneficiarului si cu sprijinul proiectantului, se vor obtine avize si acorduri de principiu, conform prevederilor legale din Certificatul de Urbanism.

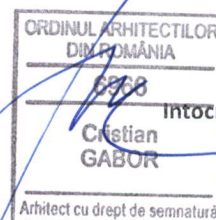
DISPOZITII FINALE

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform reglementarilor nationale in vigoare precum si legislatiei si standardelor nationale armonizate cu legislatia U.E. Aceste materiale trebuie sa fie in concordanta cu prevederile legii 10/1995 privind calitatea in constructii si a HG nr. 766/1997 privind obligativitatea utilizarii de materiale agrementate.

Executantul va tine seama de conditiile climatice din zona in programarea resurselor si materialelor pentru lucrarile ce urmeaza a fi executate.

ANEXE

ANEXA NR. 1 - DEVIZUL GENERAL SI DEVIZUL OBIECTULUI



Intocmit arh. Cristian GABOR





FATADA LATERALA (CURETE) - EST



FATADA POSTERIOARA - SUD



DETALIU ACCES



DETALIU CURTE SECUNDARA



DETALIU MAGAZIE PROUSA PENTRU DESFIINTARE



FATADA PRINCIPALA (STRADA) - NORD

VERICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR			B1,CE		
				Beneficiar: PRIMARIA MUN. GIURGIU	Proiect nr:
				Modernizare cladire din str. Mircea cel Batran nr. regim de inaltime existent si propus Sp+Parter	BBY004/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Amplasament:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Cristian GABOR		-	str. Mircea cel Batran nr. 24	S.F.
PROIECTAT	arh. Cristian GABOR		Data:	Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu	
VERIFICAT	Dumitru Ionel DUICA		sept.2015	Titlu plansa:	Plansa nr:
				IMAGINI SITUATIE EXISTENTA	-





IMAGINE INTERIOR MAGAZIE PROUSA PENTRU DESFIINTARE



IMAGINE INTERIOR ACCES SUBSOL




IMAGINE INTERIOR MAGAZIE PROUSA PENTRU DESFIINTARE

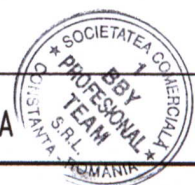


IMAGINE INTERIOR ACCES SUBSOL



IMAGINE INTERIOR SUBSOL

VERICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR			B1,C,E		
 SC BBY PROFESIONAL TEAM SRL CIF 30813749 J 13/2297/2012 Str. BABA NOVAC NR 183 Mun. CONSTANTA TEL 0726301188				Beneficiar: PRIMARIA MUN. GIURGIU Modernizare cladire din str. Mircea cel Batran nr. regim de inaltime existent si propus Sp+Parter	Proiect nr: BBY004/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Amplasament:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Cristian GABOR		-	str. Mircea cel Batran nr. 24 Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu	S.F.
PROIECTAT	arh. Cristian GABOR		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr:
VERIFICAT	Dumitru Ionel DUICA		sept.2015	IMAGINI SITUATIE EXISTENTA	-

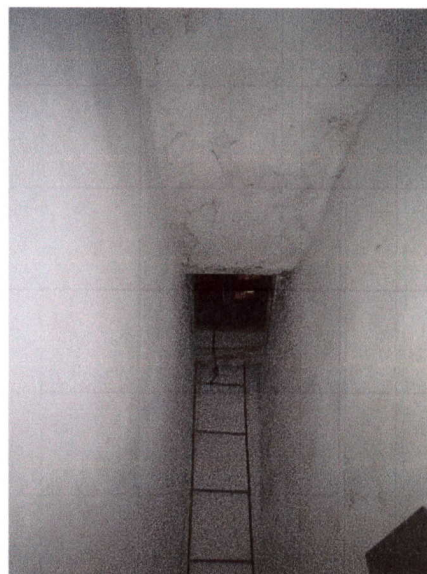




IMAGINE INTERIOR POD



IMAGINE LUCARNA POD




IMAGINE INTERIOR ACCES POD



IMAGINE DETALIU STRUCTURA POD

696
Cristian GABOR
Arhitectu cu drept de semnătură

VERICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR			B1,C,E		
 SC BBY PROFESIONAL TEAM SRL CIF 30813749 J 13/2297/2012 Str. BABA NOVAC NR 183 Mun. CONSTANTA TEL 0726301188				Beneficiar: PRIMARIA MUN. GIURGIU Modernizare cladire din str. Mircea cel Batran nr. regim de inaltime existent si propus Sp+Parter	Proiect nr: BBY004/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Amplasament:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Cristian GABOR		-	str. Mircea cel Batran nr. 24 Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu	S.F.
PROIECTAT	arh. Cristian GABOR		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr:
VERIFICAT	Dumitru Ionel DUICA		sept.2015	IMAGINI SITUATIE EXISTENTA	

SOCIETATEA CU RASPUNDSABILITATE LIMITATA
PROFESIONAL TEAM
S.R.L.
CONSTANTA - ROMANIA



IMAGINE INTERIOR P11 - SALA SEDINTE



IMAGINE INTERIOR P11 - SALA SEDINTE



IMAGINE INTERIOR P02 - CORIDOR






IMAGINE INTERIOR P11



IMAGINE INTERIOR P09 SI P10 - GRUP SANITAR



IMAGINE INTERIOR P01 - BIROU

VERICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
VERIFICATOR			B1,C,E	
 SC BBY PROFESIONAL TEAM SRL CIF 30813749 J 13/2297/2012 Str. BABA NOVAC NR 183 Mun. CONSTANTA TEL 0726301188				Beneficiar: PRIMARIA MUN. GIURGIU Modernizare cladire din str. Mircea cel Batran nr. regim de inaltime existent si propus Sp+Parter
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Amplasament:
SEF PROIECT	arh. Cristian GABOR		-	str. Mircea cel Batran nr. 24 Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu
PROIECTAT	arh. Cristian GABOR		Data:	Titlu plansa:
VERIFICAT	Dumitru Ionel DUICA		sept.2015	IMAGINI SITUATIE EXISTENTA
				Proiect nr: BBY004/2015
				Faza: S.F.
				Plansa nr: -

690
Cristian GABOR
Arhitect cu drept.c.

SOCIETATEA COMERCIALA
BBY
PROFESIONAL TEAM
S.R.L.
CONSTANTA - ROMANIA