

**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 113/14.05.2024**  
**privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți obiectivului: „Construire**  
**Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea”**

**Președintele Consiliului Județean Constanța, Mihai Lupu, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în Referatul de aprobare nr. 15917 din 17.05.2024, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:**

- Raportul de specialitate nr. 15918 din 17.05.2024 al Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport;
  - Raportul de specialitate nr. 161 03/20.05.2024 al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;
  - Avizul Comisiei Tehnico-Economice nr. 15912/6 din 17.05.2024;
  - H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
  - Prevederile art. 173 alin 1 lit. b) și d), alin. 3 lit. f), alin.5 lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare
  - prevederile art. 44 alin. (1) și art 45 alin.(1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 41 alin.(4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;
  - Prevederile art. 7 alin (13) din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu dispozițiile art. 5 alin (1) și (2) din Anexa la Hotararea Guvernului nr. 831/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 53/2003 ;
- În temeiul prevederilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;**

**PROPUNE:**

**Art. 1** Aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți obiectivului: „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea”, după cum urmează:

Valoarea totală a investiției:

- 74.116.874,08 lei (fără TVA) 88.109.568,60 lei (inclusiv TVA)

din care (C+M):

- 40.966.390,95 lei (fără TVA.) 48.750.005,23 lei (inclusivTVA)

**Art. 2** Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2024 se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii: Comisia de Buget-Finanțe și Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură și Urbanism în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

**INIȚIATOR – PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA - MIHAI LUPU**

**Avizează:**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
**Nesrin Geafar**

**REFERAT DE APROBARE**  
**la proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți**  
**obiectivului: „Construire Centru multietnic de afaceri și turism Dobrogea”**

Construirea unui Centru multietnic de afaceri și turism, în stațiunea Eforie-Sud, destinat sectoarelor de afaceri și turism, care își propune să devină un nucleu regional al comunității antreprenoriale din regiunea Sud-Est va contribui la sporirea competitivității regionale, la generarea de inovații și la crearea de noi locuri de muncă, calificate și plătite competitiv.

Prin realizarea acestei investiții, vor fi create mecanisme de facilitare a transferului de experiență, informații, know-how și cunoștințe specifice dezvoltării afacerilor de succes, atât către noii antreprenori, cât și către întreaga comunitate antreprenorială din regiunea Sud-Est, acest lucru va crea și o afluență mai mare a turismului business pe litoralul românesc.

Se poate dezvolta astfel turismul de business la malul mării, fie că vorbim despre workshop-uri, teambuilding-uri, seminarii, conferințe ale unor companii mai mici sau ale unor multinaționale, fie că vorbim de evenimente destinate publicului larg sau de centre permanente de informare turistică și de afaceri.

Stabilirea punctelor de lucru ale societăților în astfel de centre, precum și călătoriile oamenilor de afaceri nu reprezintă business doar pentru hotelieri și organizatorii de conferințe sau team-building-uri, ci pe ele se bazează și serviciile conexe, industrie precum cea aviatică sau a agențiilor de turism, dar și afaceri mai mici ca aceea de închiriere de mașini.

Totodată, cei mai importanți, deocamdată, pentru asigurarea unui volum constant al pieței turismului de afaceri sunt oamenii de afaceri străini.

Milioane de turiști străini ajung anual în România, arată statisticile ANAT, iar pentru două treimi dintre ei scopul călătoriei constă în întâlniri de afaceri, participare la conferințe, evenimente oficiale, team-building-uri ori traininguri.

În condițiile în care industria ospitalității este sever afectată de sezonabilitate prin însăși definiția sa, o componentă importantă în menținerea unei activități constante o reprezintă turismul corporate sau de afaceri.

În acest sens, s-a încheiat Contractul nr. 9763/16.03.2023, având ca obiect: *Servicii de proiectare a documentației tehnico-economice, în faza S.F., pentru obiectivul: „Construire Centru multietnic de afaceri și turism Dobrogea” (inclusiv întocmire temă de proiectare, documentații necesare obținerii avizelor și acordurilor menționate în certificatul de urbanism, studiu geotehnic, studiu topografic,*

*studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător)*

Față de cele prezentate mai sus, supun dezbaterii și aprobării dumneavoastră **proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți obiectivului: „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea”.**

**PREȘEDINTE,  
LUPU MIHAI**

**Avizat,**  
**Vicepreședinte**  
**Gima Stelian**

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

#### **la proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți obiectivului: „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea”**

Terenul situat în Eforie Sud, bd. Republicii nr. 3, în suprafață de 3.400 mp din acte și 3467 mp din măsurători, se află în administrarea Consiliului Județean Constanța, conform acte specificate în extrasul de Carte funciară nr. 103730/31.05.2022, a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, a H.G. nr. 867/16.08.2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea Consiliilor județene.

Pe acest teren, Consiliul Județean Constanța intenționează să construiască un Centru multiethnic de afaceri și turism, destinat sectoarelor de afaceri și turism, care își propune să devină un nucleu regional al comunității antreprenoriale din regiunea Sud-Est și să contribuie la sporirea competitivității regionale, la generarea de inovații și la crearea de noi locuri de muncă, calificate și plătite competitiv.

Obiectivele specifice ale Centrului multiethnic de afaceri și turism în stațiunea Eforie-Sud, sunt:

- Realizarea unor spații adecvate pentru desfășurarea activităților specifice mediului de afaceri (săli conferințe, săli curs, spații tip coworking),
- Realizarea unor capacități de cazare reduse pentru domeniu,
- Realizarea unor spații pentru desfășurarea unor activități culturale (spați expoziționale).

În acest sens, a fost încheiat Contractul nr. 9763/16.03.2023, având ca obiect: *Servicii de proiectare a documentației tehnico-economice, în faza S.F., pentru obiectivul: „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea” (inclusiv întocmire temă de proiectare, documentații necesare obținerii avizelor și acordurilor menționate în certificatul de urbanism, studiu geotehnic, studiu topografic, studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător)*

Astfel, față de cele menționate anterior, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți obiectivului: „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea”.

**Director General,**

Hagea Cristian

///

**Șef Serviciu ADPP,**

Voicu Silvia

✓

**Inspector,**

Geanță Isabela

—



# BIMART

## SOLUTIONS

OAMENI PROCESU TEHNOLOGIE

Servicii integrate pentru construcții  
bazate pe digitalizare și  
Building Information Modelling (BIM)

**OBIECTIV:** Construire Centru multiethnic de afaceri si turism Dobrogea **Beneficiar:** CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

**Beneficiar:** Consiliul Judetean Constanta

**Proiectant:** BIMART SOLUTIONS SRL

**Faza:** S.F.

### DEVIZ GENERAL Anexa Nr. 7

#### al obiectivului de investitii

#### VARIANTA RECOMANDATA

#### Construire Centru multiethnic de afaceri si turism Dobrogea

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
<b>CAPITOL 1</b>				
<b>Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului</b>				
1.1	Obtinerea terenului	0	0	0
1.2	Amenajarea terenului	70,000.00	13,300.00	83,300.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0	0	0
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0	0	0
	<b>TOTAL CAPITOL 1</b>	<b>70,000.00</b>	<b>13,300.00</b>	<b>83,300.00</b>
<b>CAPITOL 2</b>				
<b>Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii</b>				
2.1	Instalatii de stingere a incendiilor	595,406.00	113,127.14	708,533.14
2.2	Instalatii exterioare	250,130.16	47,524.73	297,654.89
2.3	Asigurare utilitati electrice	35,000.00	6,650.00	41,650.00
2.4	Asigurare utilitati sanitare	59,640.00	11,331.60	70,971.60
	<b>TOTAL CAPITOL 2</b>	<b>940,176.16</b>	<b>178,633.47</b>	<b>1,118,809.63</b>
<b>CAPITOL 3</b>				
<b>Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica</b>				
3.1	Studii	39,000.00	7,410.00	46,410.00
3.1.1	Studii de teren	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0	0	0
3.1.3	Alte studii specifice	19,000.00	3,610.00	22,610.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	7,000.00	1,330.00	8,330.00
3.3	Expertizare tehnica	0	0	0

**SC BIMART SOLUTIONS SRL**

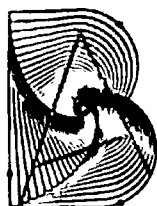
J40/705/2016 / CUI: RO 33581368

**T +40 722 405 744**

**E office@bimart.ro / dimitru.minciu@4projects.ro**

**W www.bimart.ro / www.4projects.ro**

**A Calea Victoriei nr. 155, Bl. D1, Sector 1, București**



# BIMART

## SOLUTIONS

OMENI PROCESE TEHNOLOGIE

Servicii integrate pentru construcții  
bazate pe digitalizare și  
Building Information Modelling (BIM)

3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor, auditul pentru siguranta rutiera	7,000.00	1,330.00	8,330.00
3.5	Proiectare	1,111,000.00	211,090.00	1,322,090.00
3.5.1	Tema de proiectare	6,000.00	1,140.00	7,140.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0	0	0
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	115,000.00	21,850.00	136,850.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	200,000.00	38,000.00	238,000.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	40,000.00	7,600.00	47,600.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	750,000.00	142,500.00	892,500.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0	0	0
3.7	Consultanta	150,000.00	28,500.00	178,500.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	150,000.00	28,500.00	178,500.00
3.7.2	Auditul financiar	0	0	0
3.8	Asistenta tehnica	870,000.00	165,300.00	1,035,300.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	50,000.00	9,500.00	59,500.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	40,000.00	7,600.00	47,600.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.8.2	Supervizare	700,000.00	133,000.00	833,000.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	120,000.00	22,800.00	142,800.00
	<b>TOTAL CAPITOL 3</b>	<b>2,184,000.00</b>	<b>414,960.00</b>	<b>2,598,960.00</b>
<b>CAPITOL 4</b>				
<b>Cheltuieli pentru investitia de baza</b>				
4.1	Constructii si instalatii	37,579,367.73	7,140,079.87	44,719,447.60
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	976,847.06	185,600.94	1,162,448.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	3,585,355.00	681,217.45	4,266,572.45
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0	0	0
4.5	Dotari	7,453,247.96	1,416,117.11	8,869,365.07
4.6	Active necorporale	0	0	0
	<b>TOTAL CAPITOL 4</b>	<b>49,594,817.75</b>	<b>9,423,015.37</b>	<b>59,017,833.12</b>
<b>CAPITOL 5</b>				

SC BIMART SOLUTIONS SRL  
J40/705/2016 / CUI: RO 33581368

T +40 722 405 744  
E office@bimart.ro / dimitru.minciu@4projects.ro  
W www.bimart.ro / www.4projects.ro  
A Calea Victoriei nr. 155, Bl. D1, Sector 1, București



# BIMART

## SOLUTIONS

OAMENI PROCESU TEHNOLOGIE

Servicii integrate pentru construcții  
bazate pe digitalizare și  
Building Information Modelling (BIM)

Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	1,500,000.00	285,000.00	1,785,000.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	1,400,000.00	266,000.00	1,666,000.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	100,000.00	19,000.00	119,000.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	471,113.50	0.00	471,113.50
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0	0	0
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	204,831.95	0	204,831.95
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	40,966.39	0	40,966.39
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	204,831.95	0	204,831.95
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/destinatie	20,483.20	0	20,483.20
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	5,258,599.39	999,133.88	6,257,733.28
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	<b>TOTAL CAPITOL 5</b>	<b>7,239,712.89</b>	<b>1,286,033.88</b>	<b>8,525,746.77</b>
CAPITOL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0	0	0
6.2	Probe tehnologice si teste	0	0	0
	<b>TOTAL CAPITOL 6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CAPITOL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	13,545,748.48	2,573,692.21	16,119,440.69
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	542,418.81	103,059.57	645,478.38
	<b>TOTAL CAPITOL 7</b>	<b>14,088,167.29</b>	<b>2,676,751.78</b>	<b>16,764,919.07</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>74,116,874.08</b>	<b>13,992,694.51</b>	<b>88,109,568.60</b>
<b>din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)</b>		<b>40,966,390.95</b>	<b>7,783,614.28</b>	<b>48,750,005.23</b>



Întocmit,  
Bimart Solutions SRL

SC BIMART SOLUTIONS SRL  
J40/705/2016 / CUI: RO 33581368

T +40 722 405 744  
E office@bimart.ro / dimitru.minciu@4projects.ro  
W www.bimart.ro / www.4projects.ro  
A Calea Victoriei nr. 155, Bl. D1, Sector 1, București



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți  
obiectivului: „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea”**

Din raportul de specialitate nr. 15918/17.05.2024 elaborat de către Direcția Generală Administrare Domeniul Public și Privat – AJT din cadrul Consiliului Județean Constanța rezultă necesitatea finalizării obiectivului de investiție „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea”, sens în care se impune aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform prevederilor legale.

Pentru adoptarea actului administrativ supus aprobării învedereăm prevederile art.5 alin.(1) lit.a) și alin.(4) din Hotărârea de Guvern nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, potrivit căroră:

Art.5 alin.(1) lit.a:

„(1) Documentațiile tehnico-economice se elaborează pe faze de proiectare, astfel: a) în cazul obiectivelor noi de investiții: (i) studiu de fezabilitate, după caz;(ii) studiu de fezabilitate;(iii) proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;(iv) proiect tehnic de execuție; [...]”

(4) Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico-economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor.”

Indicatorii tehnico-economici supuși aprobării prin proiectul de hotărâre nr.113/17.05.2024 au fost avizați favorabil de către Comisia tehnico-economică a Consiliului Județean Constanța, sens în care indicăm avizul nr.15912/6 din 17.05.2024.

Potrivit prevederilor art.173 alin.(1) lit.b), alin.(3) lit.f) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul județean îndeplinește atribuții privind dezvoltarea economico-socială a județului. În exercitarea acestor atribuții, consiliul județean aprobă documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes județean, în limitele și în condițiile legii.

Având în vedere obiectul proiectului de hotărâre nr. 113/17.05.2024, arătăm faptul că hotărârea adoptată în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi și obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

În conformitate cu dispozițiile art.5 alin.(1)-(2) din Anexa la HG nr.831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea publică nu are obligația realizării etapelor acestei proceduri.

În concluzie, arătăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF aferenți obiectivului: „Construire Centru multiethnic de afaceri și turism Dobrogea” se încadrează în prevederile legale, drept pentru care propunem adoptarea acestuia în forma prezentată.

**DIRECTOR GENERAL D.G.A.P.J.,**  
**Luminița Beca**

AVIZ

Nr. 15912/6/17-05-2024

Temelul legal : - Hotărârea C.J.C. nr. 339/17.12.2020 privind aprobarea componenței Comisiei Tehnico- Economice din cadrul Consiliului Județean Constanța și a Regulamentului de organizare și funcționare al acesteia;

- Hotărârea C.J.C. nr. 166/28.07.2021 privind modificarea H.C.J. Constanța nr. 339/2020 privind aprobarea componenței Comisiei Tehnico- Economice din cadrul Consiliului Județean Constanța și a Regulamentului de organizare și funcționare al acesteia;
- Dispoziția Președintelui C.J.C. nr. 436/17.09.2021;
- Dispoziția Președintelui C.J.C. nr. 645/19.09.2022;
- Dispoziția Președintelui C.J.C. nr. 403/09.10.2023;
- H.G. nr. 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico-economice oferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare

Comisia Tehnico- Economică  
**AVIZEAZĂ FAVORABIL**

- Denumirea obiectivului de investiții: *Construire Centru multietnic de afaceri și turism Dobrogea*
  - Faza : SF
  - Ordonator de credite beneficiar: Consiliul Județean Constanța  
Valoarea totală a investiției: 74.116.874,08 lei fără TVA, respectiv 88.109.568,60 lei inclusiv TVA,  
Din care C+M: 40.966.390,95 lei fără TVA, respectiv 48.750.005,23 lei inclusiv TVA
- Observații la documentația avizată:-

Președinte C.T.E.  
Stelian GIMA- Vicepreședinte CJC

Membri:

1. Petre Marius
2. Gheorghiu Cristian
3. Iordache Silvia
4. Tănăsă Irina