

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr.16494 din 14.06.2021

Nesecret, ex. A

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 504 mp,
înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55978, proprietatea privată
municipiului Câmpia Turzii, către SC TORINO CONSTRUCT SRL și BUILDING
STUDIO SRL,
pentru Ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna iunie 2021

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrat sub nr. 16493 din 14.06.2021;
- raportul de specialitate al Serviciului Evidența și Gestiunea Patrimoniului, înregistrat sub nr. 16495 din 14.06.2021;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și probleme Speciale nr.612 CJ din 17.09.2020;

În conformitate cu prevederile art. 15 lit. e), art.22, alin (1) și (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 871- 873, art. 1443-1446 din Legea nr.287/2009 - Cod Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 133 alin (1) și alin (2), art. 136 alin (1), art. 139 alin. (1), art. 196 alin (1) lit.a) și art. 302-362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

PROPUN:

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate întocmit în vederea concesiunii prin atribuire directă a imobilului teren în suprafață de 504 mp, înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii, având număr cadastral 55978, proprietatea privată a municipiului Câmpia Turzii, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre către SC TORINO CONSTRUCT SRL și SC BUILDING STUDIO SRL pe o perioadă de 32 de ani.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini pentru concesiunea prin atribuire directă a imobilului teren identificat la art.1, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă modelul contractului de concesiune conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 (1) Se aprobă prețul concesiunii de 123.000 lei preț stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de PFA Chesa Crina Larisa înregistrat sub nr. 16474 din 14.06.2021.

(2) Raportul de evaluare se află la Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului.

Art.6 Prețul concesiunii se achită de către concesionar în termen de 5 de ani de la încheierea contractului de concesiune, în 20 de rate trimestriale egale, având scadența în ultima zi lucrătoare a ultimei luni din trimestru.

Art.7 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art.8 Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN**



**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Nicolae STEFAN**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr.16493 din 14.06.2021

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE
pentru inițierea Proiectului de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin atribuire
directă a unui teren în suprafață de 504 mp, înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii, nr.
cadastral 55978, proprietatea privată municipiului Câmpia Turzii, către SC TORINO
CONSTRUCT SRL și BUILDING STUDIO SRL

Prin cererea înregistrată sub nr. 7536 din 17.03.2021, SC TORINO CONSTRUCT SRL și SC BUILDING STUDIO SRL solicită aprobarea concesiunii unui teren în suprafață de 504 mp înscris în CF nr. 55978 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55978, în vederea construirii/extinderii unui spațiu comercial în care își va desfășura activitatea un magazin PEPCO în municipiul Câmpia Turzii.

Terenul solicitat se află în proprietatea privată a municipiului Câmpia Turzii, provine din dezmembrarea terenului în suprafață de 1016 mp înscris în CF nr.50992 Câmpia Turzii și se învecinează pe latura vestică cu terenul proprietatea petenților în suprafață de 511 mp, înscris în CF nr.55741 Câmpia Turzii cu nr. cadastral 55741.

Pentru terenul solicitat a fi concesiionat a fost emis certificatul de urbanism nr.948 din 07.06.2021 precum și avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și probleme Speciale nr.612 CJ /17.09.2020 prin care se certifică că bunul respectiv proprietate privată a municipiului Câmpia Turzii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Petenții au intrat în proprietatea terenului înscris în CF nr.55171 în anul 2020 (cotă de ½ fiecare) și au obținut autorizația de construire cu nr.5 din 13.01.2021 pentru lucrarea de construire spațiu comercial cu regim de înălțime P și amenajare incintă, autorizația fiind notată în cartea funciară. Proiectul inițial prevedea edificarea unei construcții cu suprafața de 120,64 mp. Ulterior demarării acțiunilor de construire, petenții au reanalizat proiectul și au constatat că pentru o cât mai bună utilizare a terenului și pentru a realiza o construcție cu facilități cât mai moderne (locuri de parcare, căi de acces separate, amenajare peisagistică) este necesară suplimentarea suprafeței de teren pe care se dorește a fi edificată construcția. Astfel a fost elaborat un nou proiect pentru edificarea unei construcții care să ocupe atât terenul deținut în proprietate cât și cel solicitat a fi concesiionat, cu suprafața construită de 597,73 mp, CUT = 0,58, POT = 58,88%, asigurându-se astfel:

- o mai bună utilizare a terenului fiind proiectate 6 locuri de parcare;
- acces pietonal separat;
- separarea accesului clienților de accesul de aprovizionare cu marfă și de căile de evacuare;
- vizibilitatea investiției propusă prin proiect;
- ameliorarea aspectului arhitectonic al zonei în care este amplasat terenul (în prezent teren viran).

Petenții declară că au experiență în acest domeniu și sunt acreditați pe teritoriul țării pentru această categorie de lucrări fiind înregistrați cu domeniile de activitate „lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale” respectiv „activități de arhitectură”.

Prin raportul de evaluare al terenului întocmit de PFA Chesa Crina Larisa înregistrat sub nr. 16474 din 14.06.2021 s-a stabilit valoarea de concesiune care este de 123.000 lei.

Conform prevederilor legale, concesiunea se poate face pe o perioadă de maxim 49 de ani.

În conformitate cu prevederile H.G. nr.2139 din 30 noiembrie 2004 (*actualizată*) pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, clădirea propusă a fi realizată se încadrează la codul de clasificare 1.5.2 (Clădiri comerciale pentru depozitare-comercializare și distribuție. Magazine.) având o durată normală de funcționare de 32-48 ani. Având în vedere că acest tip de clădiri se realizează în mare parte din materiale prefabricate (grinzi, panouri) se propune ca durata concesiunii să fie de 32 ani.

Prețul concesiunii se va achita de către concesionar în termen de 5 de ani de la semnarea contractului de concesiune, în rate trimestriale egale.

Proiectul de hotărâre are ca anexe studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru concesiune în care sunt cuprinse informații referitoare la concesiune.

Față de cele menționate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbateri și spre aprobare prezentul Proiect de hotărâre, în ședință ordinară.

PRIMAR

Dorin Nicolae LOJGAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr.16495 din 14.06.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la : Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 504 mp, înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55978, proprietatea privată municipiului Câmpia Turzii, către SC TORINO CONSTRUCT SRL și BUILDING STUDIO SRL

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr.16493 din 14.06.2021, Primarul Municipiului Câmpia Turzii a fundamentat necesitatea inițierii proiectului de hotărâre în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

II. Temeiul de drept

Conform art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului în calitate de compartiment de resort a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei de drept prevederile art. 15 lit. e), art.22, alin (1) și (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (2) lit. c), art. 133 alin (1) și alin (2), art. 136 alin (1), art. 139 alin. (1), art. 196 alin (1) lit.a) și art. 302-362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, fiind incidente și prevederile art. 871- 873, art.1443-1446 din Legea nr.287/2009 - Cod Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

IV. Concluzii

Proiectul de hotărâre are ca obiect de reglementare aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 504 mp, înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii.

În contextul celor arătate mai sus, se constată că sunt îndeplinite condițiile de legalitate, motiv pentru care Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului emite prezentul Raport de specialitate și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de inițiator.

ȘEF SERVICIU E.G.P.
Corina Laura GHINEA

Întocmit: Lucrețiu ROMAN, consilier Serviciul E.G.P.

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 504 mp,
înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii, nr. Cadastral 55978, proprietatea privată
municipiului Câmpia Turzii, în favoarea SC TORINO CONSTRUCT SRL și
BUILDING STUDIO SRL

Cuprins

Capitolul I. Prezentarea generală

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea
concesiunii

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind
protecția mediului și termene de realizare

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul I. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul concesiunii situat în municipiul Câmpia Turzii, pe str. 1 Decembrie 1918, nr.14, jud. Cluj, are o suprafață de 504 mp și este înscris în CF 55978 Câmpia Turzii, nr. Cadastral 55978.

În vederea concesiunii terenului s-a solicitat și emis certificatul de urbanism nr.948 din 07.06.2021.

Terenul propus a fi concesionat, aparține domeniului privat al municipiului Câmpia Turzii, este situat în la intersecția străzilor Gheorghe Barițiu cu 1 Decembrie 1918, se învecinează pe latura vestică cu terenul proprietatea petenților înscris în CF nr.55741 Câmpia Turzii cu nr. Cadastral 55741 suprafață de 511 mp.

OBIECTIVELE CONCEDENTULUI:

- valorificarea terenului concesionat în prezent neocupat (teren viran);
- ameliorarea aspectului arhitectonic al zonei în care este amplasat terenul.
- realizarea unui spațiu comercial nou (PEPCO) la standarde moderne;
- extinderea ofertei comerciale de bunuri de larg consum nealimentare care să satisfacă cerințele populației;
- atragerea la bugetul consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în realizării investiției propuse conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi de consum ale comunității locale, precum și intensificarea concurenței comerciale pe plan local;
- crearea a noi locuri de muncă (minim 10) la standarde ridicate;
- angrenarea unor firme locale în realizarea obiectivului de investiții propus.
- dezvoltarea durabilă a municipiului.

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea terenului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Câmpia Turzii cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm 4 componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, aspectele de ordin social și de mediu.

Din punct de vedere economic, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri din impozitul pe venit/profit ale concesionarului;
- îmbunătățirea și diversificarea ofertei comerciale de bunuri de larg consum;

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de concesiune, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire respectiv pe teren.

Se estimează realizarea următoarelor venituri: redevența, taxa pe clădire și teren.

Din punct de vedere social, se estimează că investiția va genera cca 10 locuri de muncă în municipiu, într-o afacere cu durată relativ mare de viață.

Din punct de vedere al politicii de mediu, magazinele PEPCO sunt iluminate doar cu becuri cu LED și oferă serviciul de colectare al bateriilor uzate, sortează deșeurile, folosește ca ambalaje pungi eco și utilizează pentru transport/aprovizionare o flotă auto echipată cu motorizare Euro 6.

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația de a realiza o clădire cu destinație de spațiu comercial care va ocupa atât terenul care face obiectul concesiunii cât și terenul deținut în proprietate. Se estimează că termenul de finalizare a investiției propuse este de maxim 3 ani de la semnarea contractului de concesiune.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

În baza raportului de evaluare pentru proprietăți imobiliare, realizat de PFA Chesa Crina Larisa, prețul propus pentru concesionare este de 123.000 lei. Acest preț reprezintă nivelul redevenței.

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

În conformitate cu art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, concesiunea se va acorda prin atribuire directă.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Având în vedere tipul construcției (materiale prefabricate – grinzi metalice, panouri) și durata normată de funcționare a clădirilor comerciale stabilită în conformitate cu prevederile H.G. nr.2139 din 30 noiembrie 2004 (*actualizată*) pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, se propune o durată a concesiunii de 32 de ani.

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Pentru realizarea procedurii de concesionare estimăm următoarele termene:

- aprobarea studiului de oportunitate, a concesiunii și a caietului de sarcini a contractului de concesiune - 60 de zile

PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN



SECRETAR GENERAL
Nicolae ȘTEFAN

CAIETUL DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 504 mp, înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55978, proprietatea privată municipiului Câmpia Turzii, către SC TORINO CONSTRUCT SRL și BUILDING STUDIO SRL

1 Informații generale privind obiectul concesiunii

(1) Bunul proprietate privată al municipiului care face obiectul concesiunii îl reprezintă terenul intravilan în suprafață de 504 mp, categoria „curți construcții” având valoarea de inventar de 71.514,69 lei, situat în Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, jud. Cluj, înscris în CF nr.55978 Câmpia Turzii, nr. cad. 55978.

(2) Bunul proprietate privată care face obiectul concesiunii va fi utilizat cu destinația de teren pentru construire spațiu comercial care va fi păstrată pe toată durata concesiunii.

(3) Investițiile ce se vor realiza sunt cele prezentate în proiectul comunicat de către solicitant (plan de situație, plan parter, etc), anexate cererii de concesiune.

(4) Cheltuielile privind exploatarea bunului precum și toate avizele și autorizațiile necesare pentru desfășurarea activității propuse vor fi suportate în totalitate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea din cuantumul redevenței.

(5) Cheltuielile privind obținerea autorizației de construire, elaborării și avizării documentelor tehnice ce vor fi solicitate suplimentar (PUD/PUZ) vor fi suportate de către concesionar.

(6) Din punct de vedere economic se urmărește obținerea unor venituri din venituri indirecte, constând în venituri din impozitul pe venit/profit ale concesionarului precum și îmbunătățirea și diversificarea ofertei comerciale de bunuri de larg consum prin intensificarea concurenței.

(7) Din punct de vedere social se urmărește crearea unor noi locuri de muncă, estimându-se că investiția va genera cca 10 locuri de muncă în municipiu într-o afacere cu durată relativ mare de viață

(8) Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de concesiune, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire respectiv pe teren.

(9) Din punct de vedere al politicii de mediu se dorește limitarea riscurilor de mediu, un consum redus de energie precum și colectarea corespunzătoare a deșeurilor, realizarea unei construcții cu materiale a căror producere și utilizare/reutilizare ulterioară au un impact cât mai redus asupra mediului înconjurător.

2 Condiții generale ale concesiunii

(1) În contractul de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

(2) Pe perioada derulării contractului de concesiune părțile contractante au obligația să respecte prevederile legale privind protecția mediului.

(3) Pe parcursul concesiunii, concesionarul are obligația să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunului concesionat.

(4) Subconcesionarea și orice altă modalitate de transmitere a folosinței bunului concesionat sunt interzise.

(5) Durata concesiunii este de 32 ani, începând de la data semnării contractului de către părți.

(6) Prețul concesiunii este de 123.000 lei.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 10% din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Concesionarul are obligația să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data încheierii prezentului contract de concesiune;

(9) Obligațiile contractuale constituie obligații solidare astfel încât fiecare dintre concesionari răspunde separat pentru executarea tuturor obligațiilor stabilite în contractul de concesiune, iar executarea acestora de către unul dintre concesionari îl eliberează pe celălalt față de concedent.

(10) Contractul de concesiune încetează:

- la expirarea duratei;
- în cazul în care interesul public local o impune, prin denunțare unilaterală din partea concedentului prin notificarea prealabilă a concesionarilor, transmisă cu cel puțin 30 de zile anterior datei propuse pentru încetarea contractului; în acest caz, denunțarea nu produce efecte în privința prestațiilor executate sau care se află în curs de executare;
- în cazul în care concesionarii nu achită redevența până la împlinirea termenului de 60 de zile de la data scadenței;
- în cazul în care concesionarul nu solicită emiterea autorizației de construire și nu începe construcția în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune;
- în cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la alin (7).
- prin renunțare la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despagubiri, în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata (imposibilitate dovedită cu acte de concesionari și acceptată de concedent);

3. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac: pentru soluționarea eventualelor litigii izvorâte din executarea contractului de concesiune, părțile se pot adresa instanțelor abilitate, în conformitate cu Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;

**ȘEF SERVICIU E.G.P.
Corina Laura GHINEA**

Întocmit: Lucrețiu ROMAN, consilier Serviciul E.G.P.

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidență și Gestiunea Patrimoniului
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro

CONTRACT DE CONCESIUNE

de bunuri

nr. _____ din _____

- model cadru -

Părțile contractante

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, str. Laminoriștilor, nr. 2, jud. Cluj, telefon 0264-368001, fax 0264-365467, cod de identificare fiscală 4354566, cont de virament nr. RO88TREZ21921A300530 XXXX deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin primar ..., în calitate de **concedent**

și

.../..., cu domiciliul/sediul în ... str. ..., nr. ..., jud. Cluj, legitimat cu CI seria ... nr. ..., eliberată de ... la data de ... CNP .../cod de identificare fiscală ... înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ..., reprezentată prin ..., în calitate de **concesionar**

în conformitate cu prevederile art. 322-331 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii nr. ... din ..., în baza procesului verbal nr. .. din ... încheiat cu ocazia desfășurării licitației publice pentru ..., au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

Art. 1. Obiectul contractului

(1) Obiectul contractului este cedarea de către concedent și preluarea în concesiune de către concesionar a bunului proprietate publică sau privată, după caz, a municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. ..., nr. ..., jud. Cluj, înscris în CF nr. ... Câmpia Turzii, prevăzut cu nr. cad./top. ..., în suprafață de ... mp, având valoarea de inventar de ... lei.

(2) Concesionarea se face în vederea ...

(3) Destinația bunului concesionat nu poate fi schimbată.

(4) Predarea-primirea bunului concesionat este consemnată în procesul verbal care constituie anexă și face parte integrantă din prezentul contract.

(5) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesionării, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Art. 2. Durata contractului

Durata concesiunii este deani, începând de la data de ... până la data de ...

Art. 3. Redevența

(1) Redevența este de ... lei.

(2) Redevența se indexează anual cu rata pozitivă a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică. În cazul în care inflația este negativă sau zero, valoarea redevenței rămâne nemodificată.

Art. 4. Plata redevenței

Plata redevenței se face de către concesionar în contul de virament nr. RO88TREZ21921A300530XXX deschis la Trezoreria Turda sau prin depunere numerar la casieria Primăriei Municipiului Câmpia Turzii, într-o perioadă de ... ani, în rate trimestriale în sumă de ... lei fiecare, până la data de a ultimei luni din trimestrul pentru care se face plata.

Art. 5. Drepturile și obligațiile părților

(1) Concedentul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să verifice în perioada derulării contractului modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- b) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- c) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- d) nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;
- e) să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;
- f) să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune;

(2) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(3) Concesionarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- b) dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune;
- c) își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;
- d) nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- e) să respecte condițiile impuse de natura bunurilor;
- f) să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii;
- g) poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului;
- h) să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul contract de concesiune;
- i) să plătească taxa pe imobil conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- j) să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data încheierii prezentului contract de concesiune;

- k) să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- l) să răspundă pentru pagubele produse concedentului din cauza producerii unor incendii, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale;
- m) să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, la încetarea contractului;
- n) în condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- o) să sesizeze concedentului existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului;
- p) să înscrie contractul de concesiune în Cartea funciară, în termen de 1 an de la semnarea acestuia.

Art. 6. Garanții

(1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului contract să depună cu titlu de garanție suma de ... lei, reprezentând o cotă procentuală de 10 % din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de concesiune.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, majorările de întârziere și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Art. 7. Răspunderea contractuală

(1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației de plată a redevenței în condițiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere în cuantum de 1% din cuantumul obligațiilor nefiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 8. Forța majoră

(1) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(3) Dacă în termen de 60 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Art. 9. Subconcesionarea

Subconcesionarea în tot sau în parte a bunului concesionat precum și orice modalitate de transmitere a folosinței bunului concesionat sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art. 10. Încetarea contractului

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) prin reziliere, fără somație sau intervenția instanței judecătorești, în cazul în care concesionarul nu achită redevența până la împlinirea termenului de 60 de zile de la data scadenței;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent prin notificarea prealabilă a concesionarului, transmisă cu cel puțin 30 de zile anterior datei propuse pentru încetarea contractului; în acest caz, denunțarea nu produce efecte în privința prestațiilor executate sau care se află în curs de executare;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- g) în cazul în care concesionarul nu solicită emiterea autorizației de construire și nu începe construcția în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune;
- h) în cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art.6, alin (1).
- i) prin renunțare la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata (imposibilitate dovedită cu acte de concesionari și acceptată de concedent);

Art. 11. Dispoziții finale

- (1) Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
 - (2) Modificările și completările ulterioare la prezentul contract necesită forma scrisă.
 - (3) Orice notificare trimisă de către o parte contractantă celeilalte părți în baza prezentului contract va fi considerată a fi valabilă, dacă a fost făcută în scris, semnată și ștampilată corespunzător și trimisă celeilalte părți prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele prevăzute în partea introductivă a acestui contract.
 - (4) Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Orice litigii care se vor ivi între părți în legătură cu interpretarea clauzelor contractuale și/sau cu executarea contractului vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care nu se ajunge la o înțelegere pe cale amiabilă, litigiile vor fi deduse spre judecată instanței române competente.
- Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
PRIMAR**

CONCESIONAR,

DIRECTOR EXECUTIV

ȘEF SERVICIU E.G.P.

VIZA JURIDICĂ

VIZA C.F.P.

întocmit: numele și prenumele, funcția, serviciul

Anexa la contractul de concesiune nr. ... din ...

PROCES - VERBAL
de predare-primire
încheiat azi ...

În baza art. 1 alin. (3) din contractul de concesiune nr. ... din ..., subsemnatul/subsemnata..., din partea concedentului, am predat următoarele bunuri:

Denumire imobil	Adresa imobil	Cartea funciară nr.	Nr. cad./top.	Suprafața mp	Dotări și utilități afere

Subsemntul/subsemnata ... din partea concesionarului, am primit bunurile enumerate mai sus.

Din partea concedentului
Am predat

Din partea concesionarului
Am primit

(18.03.2021)
D. Ghinea
proprietar
51
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII
NR. 1546 / 14.03.2021

Către Primăria Municipiului Câmpia Turzii

Domnule primar,

Societățile TORINO CONSTRUCT S.R.L., având sediul în Municipiul Baia Mare, Bld. București nr. 2, ap. 21, jud. Maramureș, înmatriculată la Registrul Comerțului cu nr. J24/348/2019, având Cod Unic de înregistrare 40542604, reprezentată prin administrator Mihuț Marius-Ioan, respectiv BUILDING STUDIO S.R.L., având sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Lunii nr. 24, ap. 28, jud. Cluj, înmatriculată la Registrul Comerțului cu nr. J12/4465/2016, având Cod Unic de înregistrare 36869773, reprezentată prin dna Cozma Oana, vă înainteză:

CERERE CONCESIUNE TEREN CONSTRUIRE MAGAZIN PEPCO

În calitate de proprietari ai imobilului situat în municipiul Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nouă nr. 55741 Câmpia Turzii, sub A1 nr. cadastral nou 55741, compus din teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 511 mp având autorizația de construire pentru spațiul comercial nr. 5/13.01.2021 *vă solicităm concesiunea terenului situat în intravilanul municipiul Câmpia Turzii, str. 1 decembrie 1918, CF 55972, în suprafață de 504 mp, pentru a extinde magazinul conform documentelor atașate. Menționăm că pe această parcelă va fi o parte din spațiul comercial PEPCO, iar cea mai mare parte va fi destinată accesului și parcarilor.*

Menționăm că pe acest amplasament vom își va desfășura activitatea spațiul comercial PEPCO conform schiței atașate acestei cereri, spații pe care le dezvoltăm pe teritoriul României fiind acreditați pentru acest lucru și având experiență pe acest palier..

Considerăm că ar fi un real succes pentru Municipiul Câmpia Turzii găzduirea unui magazin PEPCO din mai multe motive, dintre care amintim:

- numeroasele cereri transmise de către cetățenii Municipiului Câmpia Turzii către PEPCO în acest sens;
- mediul economic local al municipiului Câmpia Turzii, prin companiile care vor efectua construcția propriu-zisă, companiile care vor efectua partea de proiectare, furnizorii de materiale etc;
- investiția care va fi efectuată care este una însemnată;
- crearea unui număr ridicat de locuri de muncă (peste 10) cu condiții pentru angajați la standarde internaționale;
- implementarea prezentului proiect va genera statului impozite și taxe, o parte răsfrângându-se și către municipiul Câmpia Turzii;
- taxa de concesiune ș.a.m.d.

Magazinele PEPCO asigură clienților accesul facil la toate produsele de care au nevoie sau pe care le doresc în viața de zi cu zi, pentru a-și îmbrăca familia, dar și pentru a-și îngriji și decora locuințele la prețuri competitive.

PEPCO este un brand de calibru internațional cu *peste 19 milioane de clienți* pe lună, *peste 20 ani* de extindere neîntreruptă, *peste 20.000 angajați* în Europa, *peste 2.000 magazine* în Europa, cu spații de depozitare de *peste 200.000 metri pătrați* în Europa.

PEPCO este una dintre cele mai apreciate mărci, atât de către clienți, cât și de către experții pieței. Acesta aspect a fost certificate de o serie de premii și distincții internaționale dintre care am aminti : Quality Service 2020, SuperBrand 2020, Marca Deceniului, Quality Service 2019, SuperBrand 2019.

PEPCO este implicat într-o serie de *proiecte sociale*, principalii parteneri fiind: Salvați copiii România, SOS satele copiilor România, Teach for Romania, Hope and homes for children.

Magazine PEPCO sunt *prietenoase cu mediul înconjurător* fiind echipate doar cu becuri led, oferă serviciul de colectare a bateriilor uzate, sortează deșeurile, vinde doar pungi Eco și întreaga flotă auto are normă de poluare Euro 6.

În speranța unui răspuns favorabil, vă asigurăm de întreaga noastră apreciere și considerație și ne exprimăm optimismul că vom avea o cooperare fertilă și funcțională.

Câmpia Turzii,

17.03.2021

TORINO CONSTRUCT S.R.L.

Prin administrator Mihai Maruș



BUILDING STUDIO S.R.L.

Prin administrator Cozma Oana



MEMORIU JUSTIFICATIV
(STUDIU DE PREFEZABILITATE)

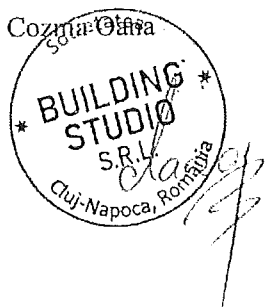
Investitorii Torino Construct s.r.l. și Building Studio s.r.l., au achiziționat terenul identificat prin C.F. nr. 55741 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55741, str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, în vederea realizării unui imobil cu destinația de comerț, în vederea închirierii.

Ca urmare a reglementărilor urbanistice locale, PUG aprobat prin H.C.L. nr.119/2012, a rezultat un imobil cu suprafața construită și desfășurată de 120,64 mp și suprafață utilă de 97,27 mp în care urma să se amenajeze un spațiu comercial PEPCO.

Suprafața spațiului rezultat nu corespunde standardelor minime necesare pentru amenajarea unui spațiu comercial tip Pepco, care să fie funcțional și să poată oferi clienților gama completă de produse de care dispune. Suprafața necesară, conform Contractului de Locațiune, este de aproximativ 500 mp utili. Astfel, suprafața autorizată inițial nu este suficientă, fiind necesară modificarea proiectului prin extindere.

În vederea realizării extinderii construcției autorizate prin A.C. nr.5 din 13.01.2021 se dorește concesionarea unei suprafețe de teren de aproximativ 504 mp aferent C.F. nr. 55978

Building Studio s.r.l.
prin administrator



Torino Construct s.r.l.
prin administrator



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

NR. 16474 DIN 14.06.2021

Către,

Primăria Municipiului Câmpia Turzii,

Subsemnatul Cheșa Crina Larisa cu domiciliul stabil în mun. Cluj Napoca, str. Constantin Nottara, nr.35, ap.4, jud. Cluj, în calitate de TITULAR PERSOANA FIZICA AUTORIZATA în cadrul CHEȘA CRINA LARISA EVALUATOR PFA, C.U.I. cu sediul în localitatea Sighetu Marmatiei, str. Independentei, nr.4, județul Maramures, identificat cu CI seria CJ, nr.340742, telefon 0758620077, e-mail crina_chesa@yahoo.com, ca urmare a relațiilor contractuale încheiate prin Contract nr. 45/11.05.2021, având ca obiect Servicii de evaluare teren intravilan situat în Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, nr.14, jud. Cluj, înscris în C.F. 55978, suprafața 504 mp vă înaintăm prezenta:

ADRESA

Prin intermediul căreia vă înaintez raportul de evaluare nr.50 din 10.06.2021 Referitor la estimarea valorii de piață a Terenului liber în suprafață de 504 mp, situat în intravilanul municipiul Câmpia Turzii, str.1 Decembrie, nr. 14, județul Cluj, înscris în CF 55978 Câmpia Turzii și identificat cu nr. cadastral 55978.

Ca Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării. Cheșa Crina, *membru titular* al ANEVAR cu legitimația nr. 18250, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020. În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

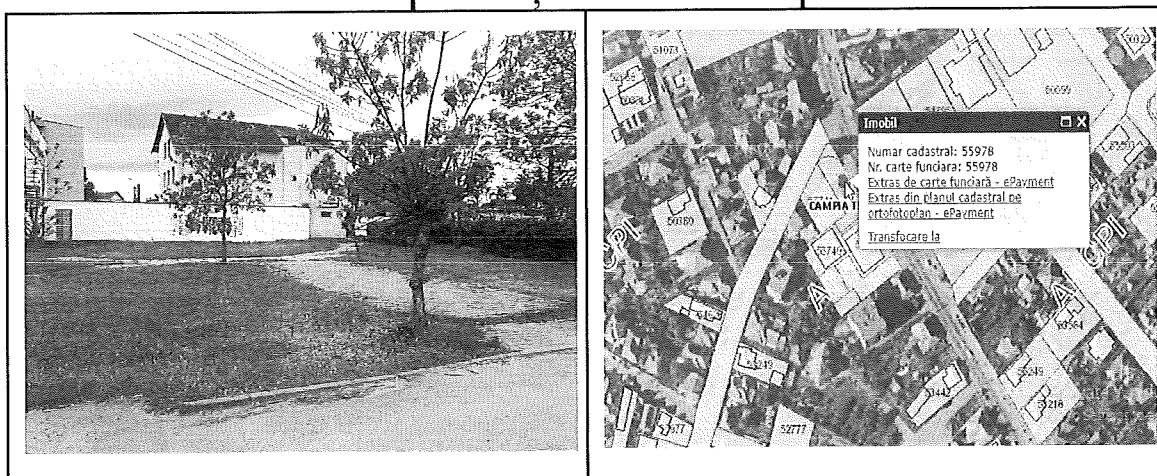
Cu stimă,

P.F.A. – Chesa Crina Larisa Evaluator



RAPORT DE EVALUARE

Teren liber intravilan cu destinație mixtă în
suprafață de 504 mp



localizat în Municipiul Câmpia Turzii,
strada 1 Decembrie 1918, nr.14, județul Cluj
înscriș în CF 55978 Câmpia Turzii, nr. cad.55978

Client și destinatar: Primăria Municipiului Câmpia Turzii

Către: Primăria Municipiului Câmpia Turzii

Referitor la: Teren liber intravilan în suprafață de 504 mp, situat în municipiul Câmpia Turzii, str.1 Decembrie, nr. 14, județul Cluj, înscris în CF 55978 Câmpia Turzii , nr. cadastral 55978.

Stimați Domni / Stimate Doamne,

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării.

Cheșa Crina, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18250, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 10.06.2021 este:

25.000 EUR, echivalent 123.000 LEI

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Valoarea este o predicție.

Cu stimă,

Cheșa Crina Larisa

Evaluator titular EPI EBM



Cuprins

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2. Certificarea evaluatorului	6
3. Premisele evaluării	7
4. Prezentarea datelor	12
5. Analiza datelor și concluziilor	21
6. Anexe	27

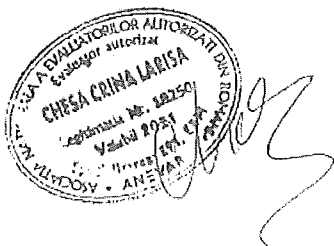
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Scopul raportului	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății, în vederea informării.
Obiectul evaluării	Teren liber intravilan cu destinație mixtă în suprafață de 504 mp.
Tipul raportului	Raport de evaluare explicativ
Instrucțiunile evaluării	Conform contractului nr. 45/11.05.2021
Premisele evaluării	A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat.
Tipul valorii estimate	<i>Valoarea de piață</i> , așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2020 – SEV 100 Cadrul general.
Data evaluării (data de referință)	10.06.2021
Data inspecției	20.05.2021
Data redactării	10.06.2021
Rezultatele evaluării	În urma aplicării metodelor de evaluare au fost estimate următoarele valori: Abordarea prin piață = 25.000 EUR
Concluziile evaluării	În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății este cea estimată prin metoda comparației directe din cadrul abordării prin piață, și anume:

25.000 EUR, echivalent 123.000 LEI

Cu stimă,

Cheșa Crina Larisa
Evaluator titular EPI EBM

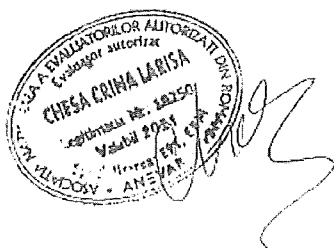


2. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul își asumă răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și declară că:

- ✓ Evaluarea a fost întocmită cu obiectivitate și imparțialitate;
- ✓ Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în *Codul etic* al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020;
- ✓ Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- ✓ Evaluatorul/evaluatorii este/sunt competent/competenți să efectueze prezenta evaluare;
- ✓ Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei/persoanelor care semnează acest raport;
- ✓ La data acestui raport, subsemnatul/subsemnații a/au îndeplinit cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;
- ✓ Subsemnatul/subsemnații este/sunt membru/membri ai ANEVAR.

Cheșa Crina Larisa
Evaluator titular EPI EBM



3. Premisele evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară teren liber intravilan în suprafață de 504 mp
Adresa proprietății	Str.1 Decembrie 1918, nr. 14, județul Cluj
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2020, în vederea informării.
Clientul raportului	Primăria Municipiului Câmpia Turzii
Destinatarul raportului	Primăria Municipiului Câmpia Turzii
Proprietar	Municipiului Câmpia Turzii
Dreptul de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat.</p> <p>Dreptul de proprietate este deținut de către Municipiului Câmpia Turzii în baza următoarelor documente:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Act administrativ nr.127 din 30-07-2020;✓ Extras CF nr. 55978 Câmpia Turzii, eliberat cu cerere nr. 15338/12.04.2021 de către BCPI Turda, OCPI Cluj; <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 55978, a localității Câmpia Turzii, jud. Cluj, cu nr. cadastral 55978.</p> <p>În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu există un drept de ipotecă. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini, legal dobândit și deținut cu drept de proprietate deplin.</p>
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2020 – SEV 100 Cadrul general.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață</i> reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.</p>
Data evaluării	Evaluarea a fost realizată în luna Iunie 2021. Data evaluării este 10.06.2021.
Data inspecției	Inspecția a fost efectuată în data de 20.05.2021, de către evaluator titular Cheșa Crina. Amploarea inspecției – de la limita proprietății (nu a fost prezent un reprezentant al proprietarului)
Data redactării raportului de evaluare	10.06.2021

Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 4,9232 lei/EUR.
Modalități de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.
Standardele aplicate	<p>Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:</p> <p>Standardele de evaluare a bunurilor 2020:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ SEV 100 – Cadrul general✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării✓ SEV 103 – Raportare✓ SEV 102 - Implementare✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Procedura de evaluare	<p>Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;✓ inspecția proprietății;✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;✓ deducerea și estimarea condițiilor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura și sursa informațiilor	<p>Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Act administrativ nr.127 din 30-07-2020;✓ Extras CF nr. 55978 Câmpia Turzii, eliberat cu cerere nr. 15338/12.04.2021 de către BCPI Turda, OCPI Cluj;✓ Plan de situație scara 1:1000 vizat de către ANCPI✓ Certificat De Urbansim 948 din 07.06.2021 <p>Documente publice :</p> <p>PUG Cluj-Napoca și regulamentul local de urbanism disponibil pe site-ul primăriei Câmpia Turzii,</p> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;✓ Publicații privind piața imobiliară.✓ Articole din presă <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării

precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obțin
- ✓ erea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al Crina Chesa Evaluator, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV / Devieri de la SEV Evaluarea a fost realizată luând în calcul ipotezele generale și ipotezele special menționate în raportul de evaluare.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Proprietate imobiliară compusă din
Descrierea juridică - Teren liber intravilan cu destinație mixtă în suprafață totală de 504 mp

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate Nu au fost evaluate bunuri mobile atașate terenului- teren liber

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare o Din punct de vedere fizico – geografic, municipiul Câmpia Turzii este așezat în partea de sud – est a județului Cluj, în imediata apropiere a malului drept al râului Arieș și prin amplasarea sa este un nod de căi terestre de comunicație. Astfel, drumul național 15 leagă municipiul nostru de municipiile Turda (10 km), Cluj – Napoca (40 km) și Târgu Mureș (65 km). De asemenea, localitatea noastră este străbătută de drumul european E 60, drum care asigură legătura cu celelalte localități din țară și străinătate, facilitând în același timp accesul la cele două aeroporturi internaționale, Cluj – Napoca și Târgu Mureș. Din anul 2005 s-a început construcția autostrăzii Brașov – Oradea ce

va trece prin partea de sud a municipiului. În partea de SE a oraşului se află Baza 71 Aeriană "Gen. Emanoil Ionescu". Magistrala de căi ferate Bucureşti-Oradea-Episcopia Bihorului trece prin localitate şi asigură legătura cu celelalte localităţi din ţară şi străinătate, iar staţia CFR a municipiului este una dintre cele mai cunoscute din Transilvania.

- o Proprietatea este amplasată în zona centrală a oraşului Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie nr.14. Amplasarea proprietăţii este prezentată în Anexa la prezentul raport.
- o Tipul zonei: zona mixta- rezidential-administrativ/comercial
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun şi a autovehiculelor personale
- o Unităţi comerciale în apropiere: magazine, piaţă agroalimentară
- o Unităţi de învăţământ: Da -Liceul Teoretic Pavel Dan la 100 m
- o Unităţi medicale: Da -Spitalul Medical aprox.800 m
- o Instituţii de cult: Da
- o Sedii de bănci: Da
- o Benzinarie

Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în zona centrală a oraşului Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918.

Caracteristici fizice:

- o Suprafaţa terenului: $S = 504$ mp din acte

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpia Turzii, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 14, jud. Cluj

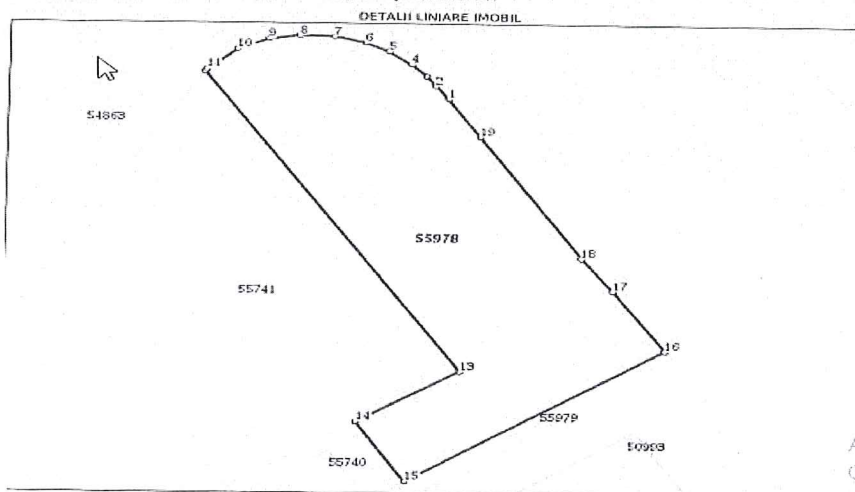
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	5597B	504	Teren neîmprejmuit, imobil neîmprejmuit.

- o Deschiderea la stradă: aprox. 41 ml la Str. 1 Decembrie 1918, deschiderea se îngustează către partea din spate a terenului la aprox. 7 ml colţ cu str. George Baritiu
- o Înclinare: plan
- o Formă: neregulată - trapezoidală (plan de amplasament anexat)

Teren

Nr cadastral 5597B	Suprafaţa (mp)* 504	Observaţii / Referinţe Imobil neîmprejmuit.
-----------------------	------------------------	--

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



- o Acces: Din str. 1 Decembrie 1918 (asfaltată). Accesul este facil atât pietonal cât și rutier respectiv din str. George Enescu (asfaltată)
- o Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă
 - Rețea urbană de apă: existentă
 - Rețea urbană de termoficare: existentă
 - Rețea urbană de gaze: existentă
 - Rețea urbană de canalizare: existentă
 - Rețea urbană de telefonie: existentă

Caracteristici juridice:

- o Utilizare legală:

Conform PUG Campia Turzii -destinația stabilită este zona LFC- e locuințe și funcțiuni complementare. Subzona LFCm2-locuințelor cu regim de înălțime și funcțiuni complementare existente - în interiorul zonei centrale a localității. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe:locuințe unifamiliale/semicolective cu regim de înălțime maxim P+1+M.

- o Servituți de trecere: Nu sunt menționate în CF
- o Restricții de sistematizare: specifice zonei LFC :

**Descrierea amenajărilor
și
construcțiilor
Date privind impozitele
și taxele**

- o Terenul nu este amenajat și nu este împrejmuit.

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărârea Consiliului Municipal.

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

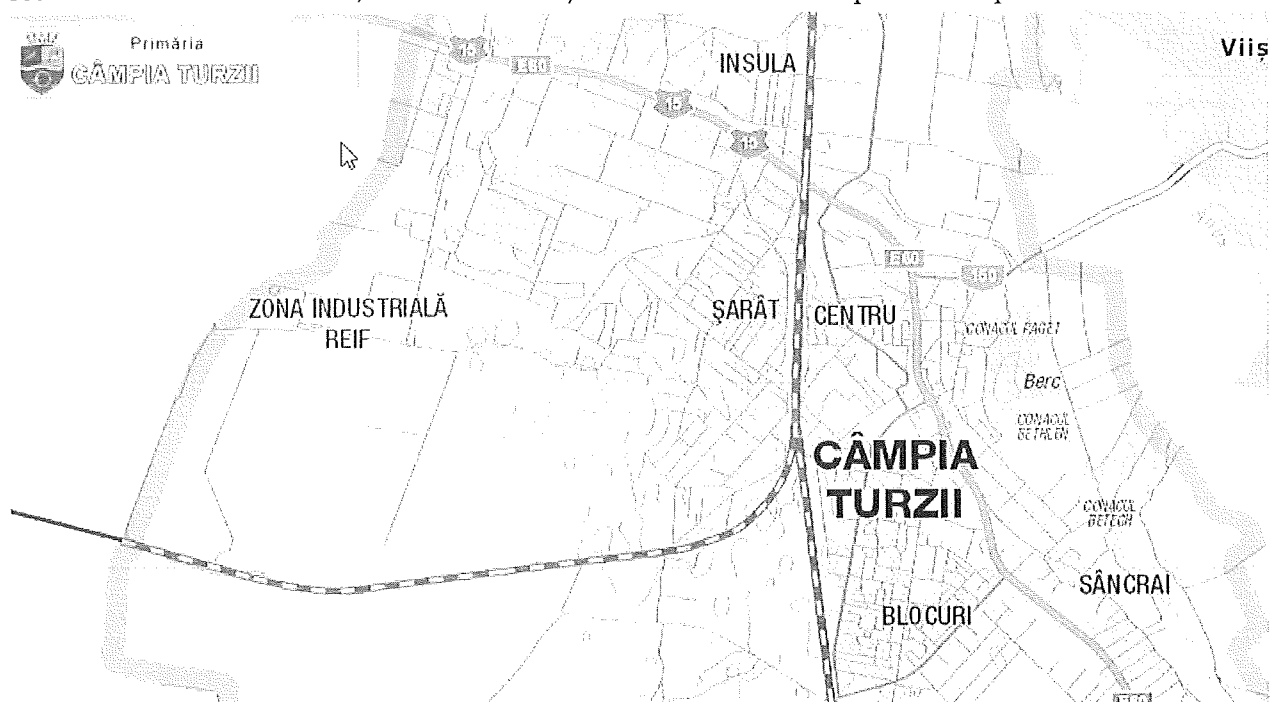
Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru dezvoltări economice cu caracter terțiar, în zona centrală/semicentrală a municipiului Câmpia Turzii.



Sursa: <https://campia-turzii-city.map2web.eu/#>

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Zona centrală/semicentrală a municipiului Câmpia Turzii.. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Cine cumpara în prezent

Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vaneaza terenuri pretabile la dezvoltării rezidențiale și comerciale.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

Generalități

În ultimii ani dezvoltatorii imobiliari au fost interesați de zone limitrofe mun. Cluj Napoca, unde au apărut tot felul de proiecte rezidențiale, unități de cazare turistica, centre comerciale și spații de birouri.

Zona în care este amplasat terenul evaluat beneficiază de toate utilitățile necesare: apă, canalizare, gaze, telefon, internet.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între **30 Euro/Mp și 60 Euro/Mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și creșterea nivelului creditării.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității Campia Turzii, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este în stagnare. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că, pe termen scurt, prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține la același nivel.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a terenului construit

În situația de față a fost analizată cea mai bună utilizare a terenului liber.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU a terenului liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona centrală a municipiului Câmpia Turzii .

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber,

ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Testul permisibilitatii legale a terenului considerat liber:

Conform certificate de urbanism nr.948 din 07.06.2021 si PUG Câmpia Turzii -destinatia stabilita este zona LFC- e locuinte si functiuni complementare. Subzona LFCm2-locuintelor cu regim de inaltime si functiuni complementare existente - în interiorul zonei centrale a localitatii. Functiunea dominanta a zonei este aceea de locuinte:locuinte unifamiliale/semicolective cu regim de inaltime maxim P+1+M.

Testul permisibilitatii fizice a terenului considerat liber:

Conform regulament PUG Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
Mărimea terenului, forma, solul, accesibilitatea, gradul de risc la dezastre naturale permit dezvoltarea utilizarilor permise legal.

Testul fezabilității financiare a terenului considerat liber:

Primul pas efectuat înainte de analiza în șase pași a pieteii a fost analiza cererii economice: în zona există cerere pentru spații de birouri, comerciale și birouri acestea fiind fezabile la data evaluării.

Testul productivității maxime a terenului considerat liber:

Pe baza analizei veniturilor și cheltuielilor, a gradului de ocupare și a costului de dezvoltare am determinat ca productivitatea maximă o au la data evaluării spațiile mixte comerciale la parter și birouri la etaj, cu spații de depozitare la subsol.

Concluzii privind cea mai bună utilizare a terenului considerat liber:

Cea mai bună utilizare a terenului liber este dezvoltarea mixtă.
Acest tip de activitate mixtă are o durată de utilizare peste medie (peste 40 ani)
Utilizatori potențiali: investitori din întreaga țară

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am centralizat concluziile și utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Birouri+Comercial	Da	Da	Da	Da
Turism	Da	Da	Da	Nu

Rezidențial	Da	Da	Da	Da
Industrial	Nu	Nu	Nu	NuNu
Comercial	Da	Da	Nu	Nu
Birouri	Da	Da	Da	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului liber este cea mixta rezidențial- administrativ comercial+birouri.

Având în vedere cele de mai sus, tinand cont că terenul este neconstruit rezulta ca *cea mai bună utilizare a terenului liber* este dezvoltarea mixta *rezidențial/administrativ*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă*
- o este permisă legal*
- o este fezabilă financiar*

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Evaluarea terenului

Din cele 6 metode/tehnici recunoscute de standarde pentru evaluarea terenului am utilizat metoda comparatiei directe aceasta metoda fiind cea mai adecvata metoda de evaluare în contextul pieței imobiliare actuale.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda comparației directe.

În anexa 2 sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa 3 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

25.000 EUR, echivalent 123.000 LEI

**Analiza
rezultatelor
și concluzia
asupra
valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață- metoda comparației directe = **25.000 EUR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având

în vedere tipul de proprietate (teren liber) și scopul evaluării (informarea clientului), este metoda comparației directe din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că metoda cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe din cadrul abordării prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

25.000 EUR, echivalent 123.000 LEI

la cursul valutar de 4,9232 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 10.06.2021.

6. Anexe

Anexa nr. 1 - Fotografii:

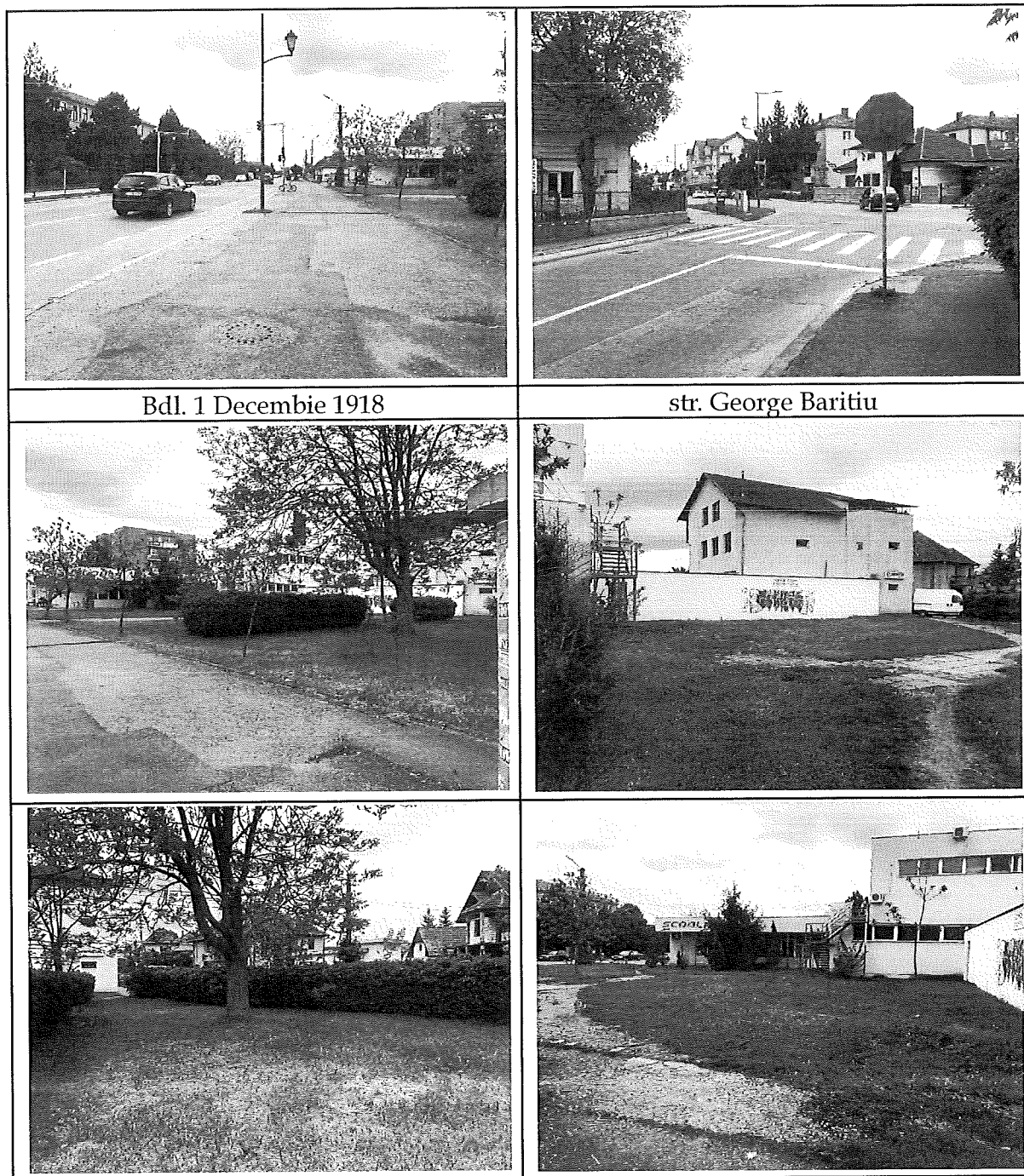
Anexa nr. 2 - Informații de piață

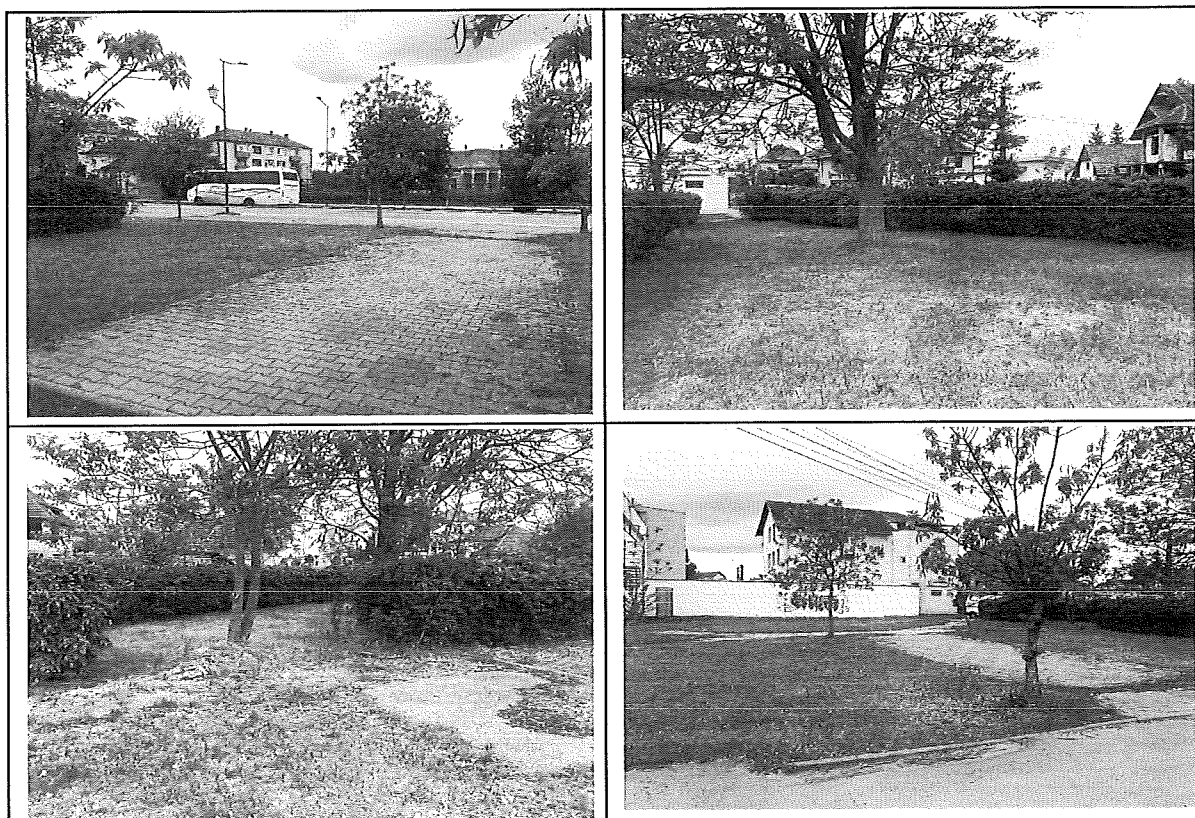
Anexa nr. 3 - Grila de comparație

Anexa nr. 4 - Localizarea amplasamentului

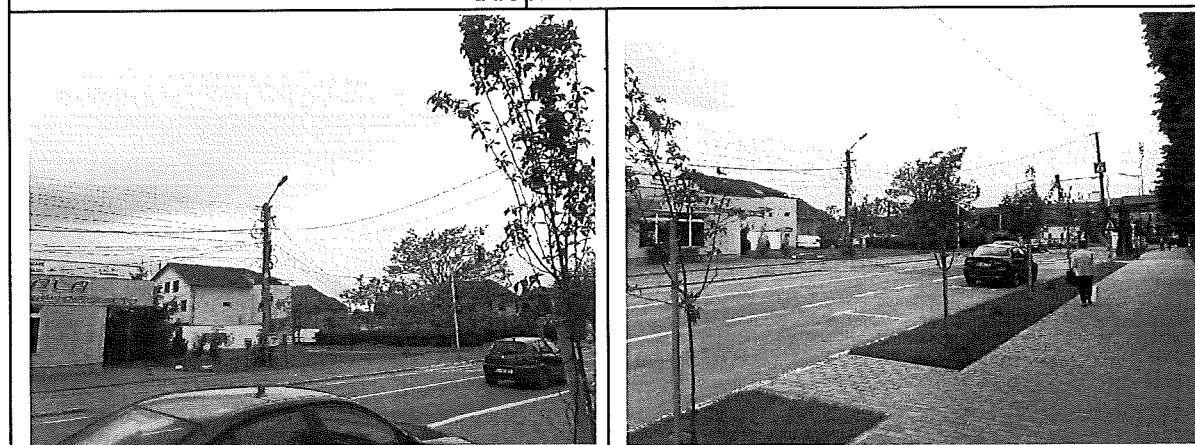
Anexa nr. 5 - Documente

Anexa nr. 1 - Fotografii:
Inspectie









Proprietatea subiect



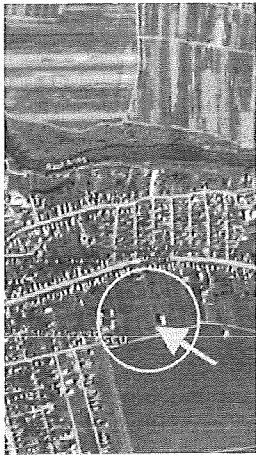

Vecinatati

Anexa nr. 2 – Informații de piață

Comparabila A

 [olx.ro/d/oferta/teren-george-enescu-IDctHpM.html#0b83cece6d](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-george-enescu-IDctHpM.html#0b83cece6d)   


WeTransfer





Postat: 20 mai 2021

Teren George Enescu

45 000 € Prețul e negociabil

 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ


Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

(P) McDonald's: **Ha! in echipa McDonald's!**

Vanzator




Boldor Andra
Pe OLX din aprilie 2011
Activ pe 15.42

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)


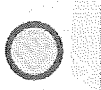
0744 933 165

Trimite mesaj

Localizare

 Campia Turzii, Cluj

la 33km de tine



Descriere

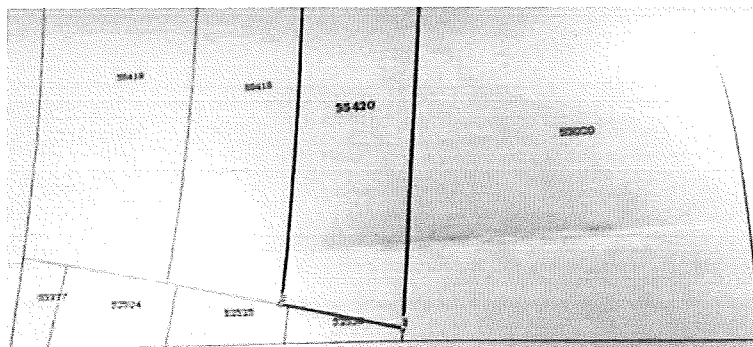
Vând 10 ari de teren pe strada George Enescu. Terenul are o deschidere de 29 m x 35 m, este întăbulat, are CF + PUZ + plan topografic, inclusiv unele avize necesare pentru obținerea autorizației de construcție.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-george-enescu-IDctHpM.html#0b83cece6d>
Comparabila B

flatfy.ro/realty/75614848

WeTransfer

Vand Teren Intravilan, Intabulat cu PUZ



25.500 €

MAX IMIT

RECLAMĂ

Găsit 2 iunie
Actualizat 6 iunie
Site-ul clx.ro

RECLAMĂ

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Destinație	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	900	-	-	-	Terenul nu este împrejmuit

Înălțime Segmente

Se vinde teren intravilan cu suprafața de 900 m2, Intabulat, PUZ în Campia Turzii, str Acad David Prodan ! Deschidere la strada (16m) !

Artic

<https://flatfy.ro/realty/75614848>

Comparabila C

lajumate.ro/teren-intravilan-in-campia-turzii-1750mp-4593673.html

Artic

WeTransfer

Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor

ADĂUGĂ ANUNȚ

Teren intravilan in Campia-Turzii 1750mp

Campia Turzii, Cluj

Acum 2 săptămâni

35 EUR

1/3

Salvează anunțul

lajumate.ro

Ralucacrisan26
PERSONA DE CONȚACT

0752357580

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? (x)

Artic

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1750



Persoana fizica vand teren intravilan in **Campia-Turzii (zona Lidl)**, jud.Cluj.
Suprafata 1750 mp, CF cu posibilitatea intabularii direct pe cumparator.
Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ma contactati la nr de telefon
0743957712.

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-campia-turzii-1750mp-4599673.html>
Alte oferte

olx.ro/d/oferta/vand-8000-mp-teren-str-republicii-85-intravilan-intabulat-in-cf-IDbG13g.html#0b83cece6d

WeTransfer Neoconsult | Login



Vanzator

Mmm
Pe OLX din Aprilie 2014
Anchetat la 00.02

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Localizare

Campia Turzii, Cluj

Pe OLX din Aprilie 2014

Postat 15 mai 2021

Vand 8000 mp teren str. Republicii 85, intravilan, intabulat in CF

18 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 8 000 m²

(P) McDonald's: **Ha! in echipa McDonald's!**

Descriere

Persoana fizica - vand teren intravilan langă fabrica de mobilă Prestige [în aceeași incintă] - în Campia Turzii, str. Republicii nr. 85.

Suprafata = 8000 mp , cu platforma betonata = 400 mp. curte betonata, utilități. Toată suprafața terenului este împrejmuita.

Accesul spre teren se face pe șoseaua asfaltată.

Pret : 18 euro / mp.

0754813099

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-8000-mp-teren-str-republicii-85-intravilan-intabulat-in-c-f-IDbG13g.html#0b83cece6d>

olx.ro/d/oferta/vand-loc-de-casa-IDcMT50.html#0b83cece6d



WeTransfer

Mesaje

Contul meu

Adauga anunt nou

Vanzator
nelutu
Pe OLX din octombrie 2011
Activ azi la 12:06
Mai multe anunuri ale acestui vânzător

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Localizare
 Campia Turzii,
Cluj
la 33 km de Cluj

Postat 16 mai 2021



vand loc de casa

61 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1441 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

.Vand teren 1441 mp front la soseaua lutului 50.5 m pe 28.5 m.. ce se poate parcela in 3 locuri de casa str iancu jianu

[drumul lutului], dupa ultima casa pe stanga . 480mp / lot front la sosea asfaltata 16. 6 msi lungime 28.5 m utilitati la drum asfaltat. Puz .intravilan....pret 29280 € / parcela ...sau se poate vinde terenul iintreg 1441 mp

Vand teren insula str amurgului intravilan 1500mp..intabulat front 7.3 m. Imprejmuit 15 € /mp ...neg
TEL .07*****76

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-loc-de-casa-IDcMT50.html#0b83cece6d>

WeTransfer



Localizare

📍 Campia Turzii, Cluj

la 33km de tine

Postat: 26 mai 2021

Vand teren intravilan Campia Turzii, judetul Cluj.

62 500 €

Publicitate

Anunțuri de Google

Nu alege anunțul

De ce să alegem acest anunț?

Mesaje

Contul meu

Adauga anunț nou

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Postat: 26 mai 2021

Vand teren intravilan Campia Turzii, judetul Cluj.

62 500 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 500 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 2500 m2;

Front la strada Iancu Jianu- 12 m;

Valoare unitara 25 euro/m2, (negociabil);

Situat in zona constructibila, terenul este situat in Campia Turzii ,str. Iancu Jianu, judetul Cluj.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campia-turzii-judetul-cluj-IDeugBE.html#0b83cece6d>

lajumate.ro/teren-1100mp-loc-de-casa-7459725.html

☆ B. 🌐

WeTransfer

Lista

nuri din:

tul Cluj

pia Turzii

Napoca

-sti

nir

a

teni

sel

icu

Teren 1100mp loc de casa

📍 Campia Turzii, Cluj

(V) Acum 2 săptămâni

20 EUR

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1100

📍 Anunțuri de Google
Nu poți anunța. Da ce se afișează acest anunț?

Vand loc de casa intre Campia Turzii si Iut. Locul este situat pe partea dreapta pe directia de mers spre Iut langa din

Calin
PETSCHAKOVA

☎️ 0740240761

✉️ TRIMITE MESAJ

★ SALVEAZĂ ANUNȚUL



<https://lajumate.ro/teren-1100mp-loc-de-casa-7459725.html>

lajumate.ro/teren-3000-mp-7004220.html

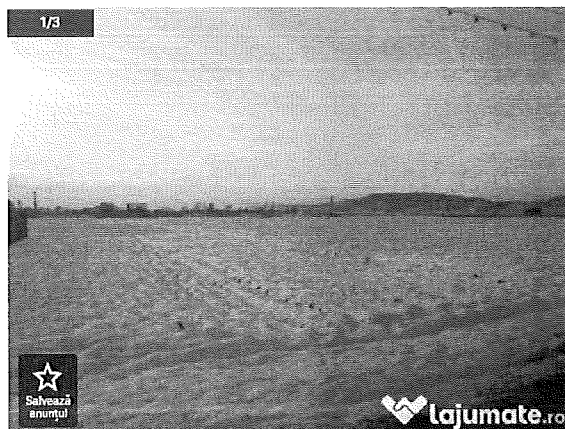
WeTransfer

Teren 3000 mp

📍 Campia Turzii, Cluj

(V) Acum 2 săptămâni

23 EUR



Calin
PETSCHAKOVA

☎️ 0740240761

✉️ TRIMITE MESAJ

★ SALVEAZĂ ANUNȚUL

📍 Anunțuri de Google

Nu poți anunța.

Da ce se afișează acest anunț?

Active
Date

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren agricol
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	3000



Vand teren situat între Campia Turzii și Lut, posibil parcelabil în 2. Terenul este întabulat.

<https://lajumate.ro/teren-3000-mp-7004220.html>

Anexa nr. 3- Grila de comparatie+Explicatie ajustari

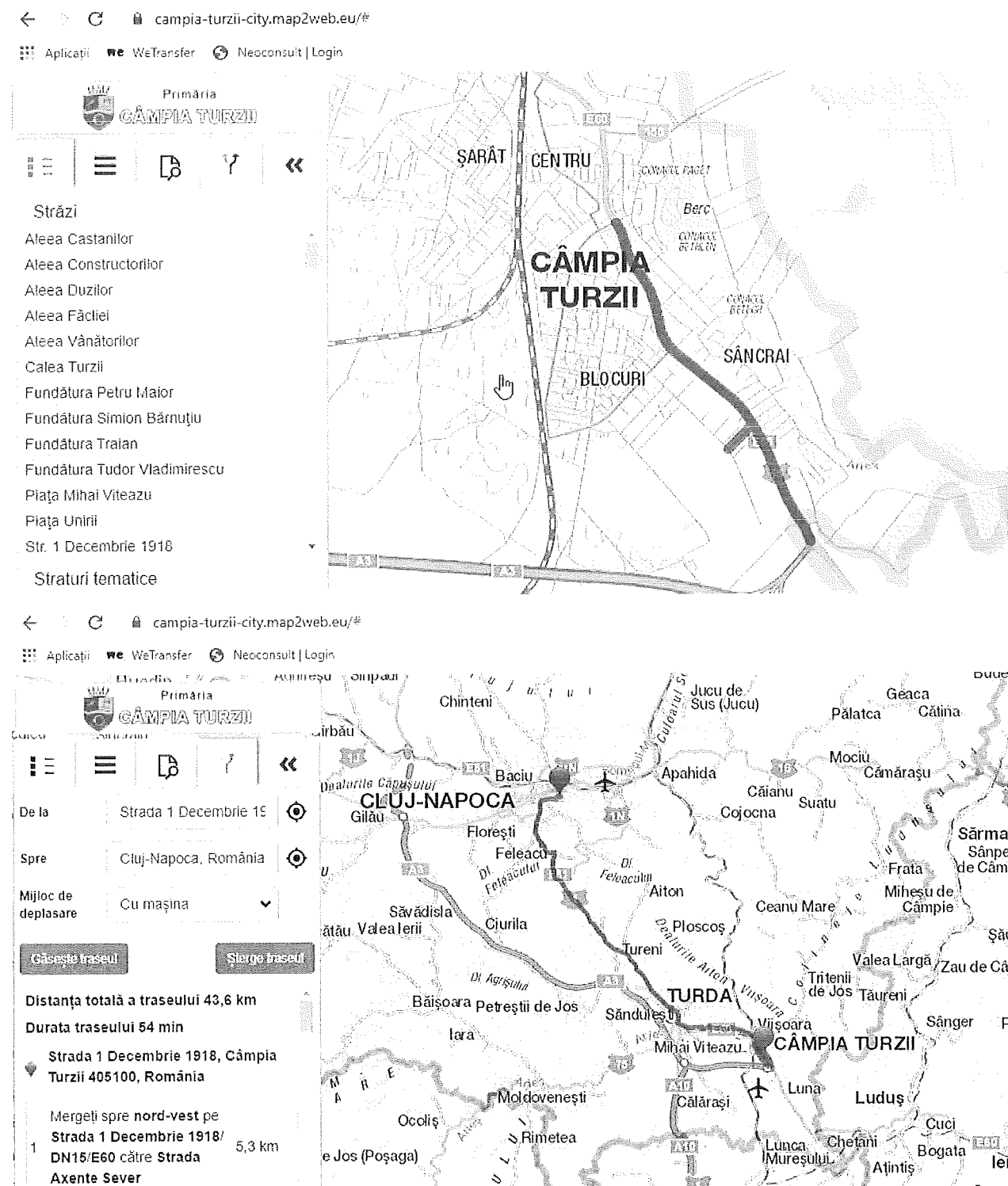
proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Municipiul Câmpia Turzii, strada 1 Decembrie 1918, nr.14, județul Cluj înscris în CF 55978 Câmpia Turzii, nr. cad.55978	zona centrala	Mun. Campia Turzii, str. George Enescu- zona mediana	Mun. Campia Turzii, str. Acadaemician David Prodan- zona median periferica	Mun. Campia Turzii, zona Strada Laminoriștilor, zona median periferica
504 mp	suprafata	1.000 mp	900 mp	1.750 mp
40 ml - front la 2 strazi	front	9,8	16	20
iun.-21	data	curenta	curenta	curenta
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		35 €	28 €	35 €
		-10,0%	-10,0%	-10,0%
ajustare Oferta~ Tranzactie		-€ 3,5	-€ 2,8	-€ 3,5
Prețul de Vânzare (ranzactie potentiala EUR/mp)		32 €	25 €	32 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		32 €	25 €	32 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		32 €	25 €	32 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		32 €	25 €	32 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		32 €	25 €	32 €
LOCALIZARE si ACCES	Municipiul Câmpia Turzii, strada 1 Decembrie 1918, nr.14, județul Cluj înscris în CF 55978 Câmpia Turzii, nr. cad.55978	Mun. Campia Turzii, str. George Enescu- zona mediana	Mun. Campia Turzii, str. Acadaemician David Prodan- zona median periferica	Mun. Campia Turzii, zona Strada Laminoriștilor, zona median periferica
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare EUR/mp		3,2 €	2,5 €	3,2 €
CARACTERISTICI FIZICE				
Ajustare forma - front		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare forma+raport laturi (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare supraf (%)		10,0%	10,0%	20,0%
Ajustare EUR/mp		3,2 €	2,5 €	6,3 €
Ajustare front (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare topograf(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,00 €
UTILITĂȚI	en. el. Gaz, canalizare la limita proprietatii	similar	similar	similar

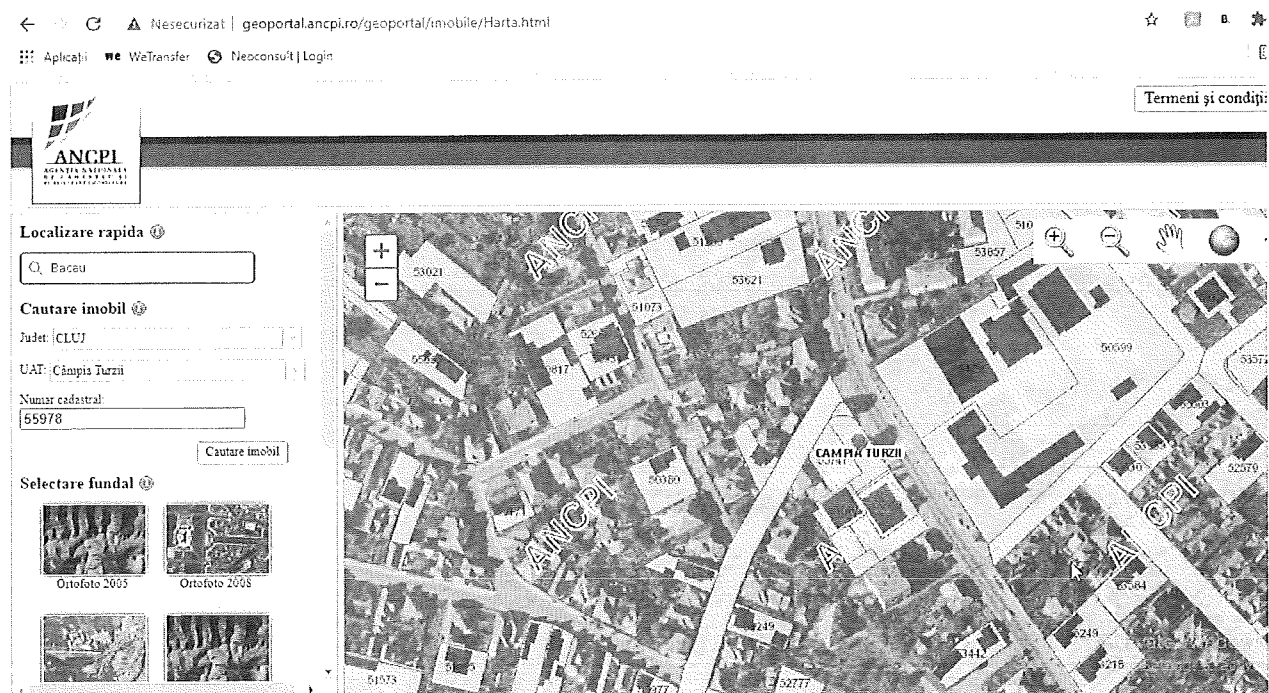
Ajustare EUR/mp		0 €	0 €	0 €
ZONARE / URBANISM	INTRAVILAN- Conform PUG Campia Turzii -destinatia stabilita este zona LFC- e locuinte si functiuni complementare.	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare EUR/mp		5,0 €	5,0 €	0,0 €
CMBU	zona mixta-rezidential-administrativ/comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		15,0%	15,0%	15,0%
Ajustare EUR/mp		4,7 €	3,8 €	4,7 €
Preț ajustat (EUR/mp)	50 €	50 €	40 €	50 €
Ajustare totală brută	(absolut)	16,0 €	13,8 €	14,2 €
	(%)	45,8%	49,4%	40,5%
Valoare piața (EUR)	25.000 €	123.080 lei		

Mențiuni ajustări aplicate:

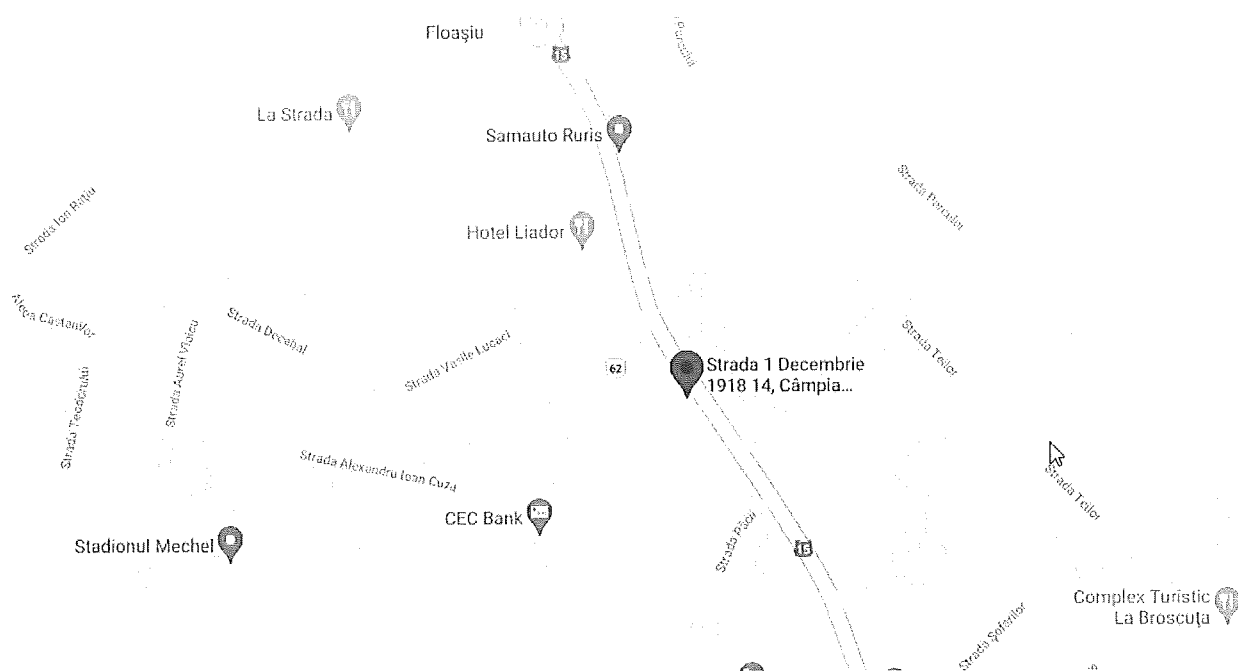
- Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție care s-au avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare
- Drept de proprietate : nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare și acces, au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotate ca și cea a comparabilelor: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv intrucat acestea au fost localizate în zone mediane sau periferice ale localității, spre deosebire de proprietatea subiect care a fost identificată în zona centrala a municipiului, în apropierea tuturor punctelor de interes.
- Caracteristici fizice - suprafață : în cazul tuturor comparabilelor s-au aplicat ajustari pozitiva pe baza considerentului ca proprietățile cu suprafata mai mica se tranzactioneaza la prețuri unitare mai mari;
- Caracteristici fizice - front: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice - topografie : nu au fost necesare ajustări;
- Utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea: nu au fost necesare ajustări;;
- Cea mai bună utilizare: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor intrucat, zona în care au fost localizate are ca destinatie rezidential, spre deosebire de proprietatea subiect care dispune de o utilizare mixtă, cu front direct la bulevardul principal al localitatii.
- Avize: s-a aplicat o ajustare pozitiva tuturor comparabilelor deoarece terenurile nu sunt avizate pentru construire și amenajare, spre deosebire de proprietatea subiect care dispune de avize necesare și certificat de urbanism actual nr.948 din 07.06.2021

Anexa nr. 4 – Localizarea amplasamentului





<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>





<https://www.google.ro/maps/place/Strada+1+Decembrie+1918+14,+C%C3%A2mpia+Turzii+405100/@46.5426304,23.8883927,297m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x474966cc2e710897:0x55fefe840990bc4e!8m2!3d46.542295!4d23.888563>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55978 Câmpia Turzii

Nr. carte 15338
Zona 12
Lot 04
Anul 2021

Cod verificare

100103881649



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpia Turzii, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 14, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AL	55978	504	Teren neîmprejmuit, închis neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24295 / 20/08/2020	
Act Administrativ nr. 127, din 30/07/2020 emis de MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII;	
B6	AL
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, CIF:4354566, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

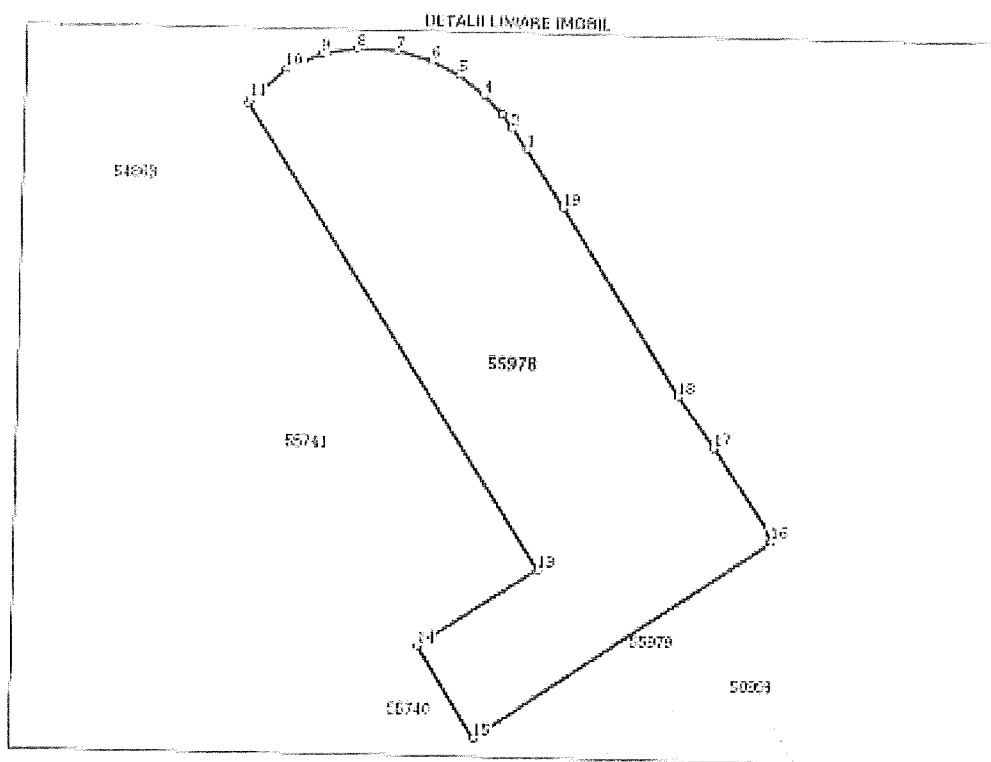
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 55978 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpia Turzii
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55978	504	Imetăi neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Val. vizu	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	D4	504	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)
1	2	1,441
2	3	1,089
3	4	1,464
4	5	1,863
5	6	1,753
6	7	2,212

Căminul Filială Nr. 55074 Comuna/Oraș/ Municipiul Cămpia (10/20)

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment r = (m)
7	8	2.34
8	9	2.089
9	10	2.319
10	11	2.737
11	12	0.233
12	13	31.82
13	14	8.3
14	15	6.261
15	16	20.934
16	17	6.392
17	18	3.61
18	19	12.786
19	1	4.018

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din Cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 1 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură elografică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

12/04/2021, 08:56



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINTE
Nr. 19228 / 2021

Spre știință:
municipiul CÂMPIA TURZII

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 916/8 din 07-10-2021

În scopul:
Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - concesionare

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, reprezentată prin PRIMAR DORIN LOJIGAN cu sediul în județul Cluj, municipiul CÂMPIA TURZII, cod poștal ..., strada Laminoristilor, nr. 2, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax ..., e-mail ..., înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 19228 din 26.05.2021,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, municipiul CÂMPIA TURZII, municipiul CÂMPIA TURZII, cod poștal ..., strada 1 Decembrie 1918, nr. 14, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., identificat prin extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Câmpia Turzii nr. 119/2012,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1. În conformitate cu prevederile PUG Municipiul Câmpia Turzii imobilul identificat cu extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021 este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

1.2. Imobilul constituie domeniul privat al Municipiului Câmpia Turzii, conform extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021. Bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Municipiului Câmpia Turzii - strada localității - conform anexei la H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj;

1.3. Servituți care afectează terenul:

1.3.1. Servituți care afectează terenul - nu este cazul

1.3.2. Dreptul de preemțiune - nu este cazul

1.3.3. Zona de utilități publice - a străzilor localității

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală a terenului este curți-construcții, conform extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

ZONA LFC-DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBZONA LFCm2-LOCUIȚELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE - ÎN INTERIORUL ZONEI CENTRALE A LOCALITĂȚII.

* Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe: locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime maxim P+1+M;

* Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox) / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă Sutilă este sub 100 mp și cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 100 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă; circulație pietonală și carosabilă; parcuri, garaje; grădini; spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii; construcții și amenajări de echipare edilitară.

* Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament cu încadrarea în funcțiunile admise și funcțiunile complementare admise.

* Utilizări permise cu condiții: - sunt permise extinderi / adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depăși 30

mp suprafața construită la sol; - mansardarea podurilor, pe baza de expertiză tehnică;

* Utilizări interzise: discotecă, club; unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat; unități agro-zootehnice; adăposturi pentru animale / abatoare; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; curățătorii chimici; construcții provizorii de orice natură; depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru

locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale locuințelor colective având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scăriilor etc., lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe

parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se propun OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - CONCESIONARE.

3.1. Restricții impuse:

Conform PUG - ZONA LFC-DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA LFCm2- LOCUINȚELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE - ÎN INTERIORUL ZONEI CENTRALE A LOCALITĂȚII.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

* Se va menține neschimbata amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m. În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

* În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alina la calcane. În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan

pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limită opusă se va retrage la o distanță egală cu $1/2$ din înălțimea măsurată la stesina / cornisa. În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu $1/2$ din înălțimea măsurată la stesina / cornisa. Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu $1/2$ din înălțimea măsurată la stesina / cornisa.

* Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa / streășina a celei mai înalte dintre ele, $D = H$). Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m. Se va asigura gabarițul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism:

* Aspectul exterior al clădirilor. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii

acestora și nu depreciază aspectul general al zonei: fatada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietăților; se poate utiliza tamplarie de Al / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fatadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Se interzice: modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului și acoperșului la clădirile cuplate / înșiruite; imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei, realizarea de pastise sau folosirea de materiale nespecifice regiunii; imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente); folosirea culorilor stridente și scilpicioase; utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, s.a.); amplasarea de firme din tablă / autocolante; dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fatadelor; amplasarea firmelor pictate pe calcane; Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor și garajele / anexe trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

* Spații plantate. În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si înverzirea fatadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

* Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință: - locuințe izolate / cuplate / înșiruite: 45 % din Steren; - locuințe colective și semicolective: 30,00 mp / ap; Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbustilor: 3.Clădiri (de partea ferestrelor) minim 5 m față de arbori și 1,5 m față de arbusti 4.Clădiri (de partea peretilor fara geamuri) minim 2 m fata de arbori si 1,5 m fata de arbusti

* Împrejmuiri. Împrejmuirea spre stradă va avea parapetul cu înălțimea până la 150 cm, din beton, zidărie de caramida sau piatră, finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală/artificială, caramida aparentă sau gresogranit cu textură care imită piatră naturală. Înălțimea maximă la structură va fi de +2,00 m față de cota trotuarului. Împrejmuirea între proprietăți va avea înălțimea maximă +2,20 m față de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura împrejmuirii se va putea realiza din: stalpi metalici, zidărie de caramida sau piatră, beton armat finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală/artificială, caramida aparentă sau gresogranit cu

textură care imită piatră naturală. Panourile de închidere vor putea fi: tip grilaje cu design simplu, din profile metalice, tablă perforată sau lemn, culori monocrom/material, fără ornamente aplicate pe structură sau panouri. Parapetul va fi opac, din zidărie aparentă sau placări din zidărie, piatră

naturala/artificiala. Panourile metalice transparente tip grilaje pot fi dublate de panouri transparente/translucide sau opace tip plexiglass, policarbonat, lemn sau sticlă. Panourile pot depăși structura stălpilor până la cota de 2,30 m față de trotuar. Este interzisă folosirea tablei zincate sau a tablei cutate la înălțimile de la stradă. Pentru înălțimile laterale între proprietăți se pot folosi închideri din tablă cutată. Pentru înălțimile pe linia de proprietate cu vecinii se va solicita acceptul în scris al vecinului. Sunt interzise înălțimile din panouri de beton prefabricat, din piese metalice sau din tablă, precum și folosirea de culori stridente/sculptoase.

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri):

* Înălțimea maximă admisibilă va fi $P+1+M$. La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate. Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente. Dacă se plantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare. Propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care se sustină inserția în sit. În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre alinamente.

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării:

* POT = max. 35%. Sunt permise adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depăși 30 mp suprafață construită la sol.

* CUT = max. 0,35 (parter, 4 m la cornișă sau streasina);

* CUT = max. 0,70 ($P+M$ / $P+1$ - 7 m la cornișă sau streasina);

* CUT = max. 1,05 ($P+1+M$ - 10 m la cornișă sau streasina);

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): Sunt considerate loturi construibile numai cele care respecta cumulativ următoarele condiții:

* front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădiri izolate; suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.):

* Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acestora; se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice; se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a fridelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri; orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incinta / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției; orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, lăgheaburi), respectiv opritori de zapadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar. Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zona este interzisă.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate:

* Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosească mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%. Toate caile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m. Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri. Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță. Stratul de uzură, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta caii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Resturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm. Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor încadra în limita aliniamentului străzii; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

* Necesarul de parcaje: Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează:

- câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:
Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - concesiune.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista

proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) *certificatul de urbanism (copie)*

b) *dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)*

c) *documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)*

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) *avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:*

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu cu încadrare în prevederile H.G.R. nr. 571/2016
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

.....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Alina TIȘE

ȘEF SERVICIU,

Întocmit/Redactat
Deac Simona

SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

Simona GACI

ARHITECT ȘEF,

arb. Claudiu-Daniel
SALANTĂ

Achitat taxa de: scutit

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

ARHITECT ȘEF,

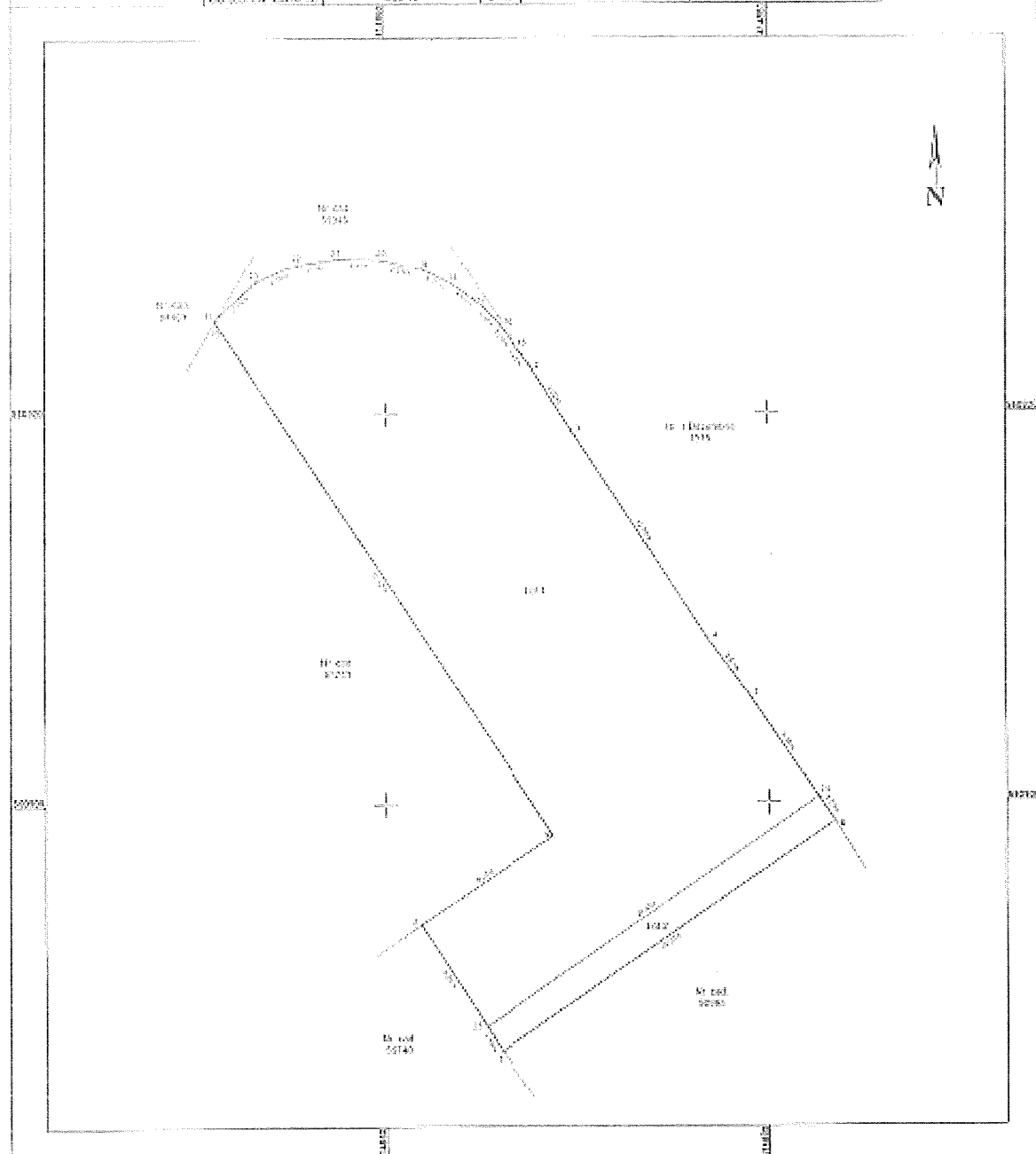
Întocmit/Redactat

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Mr. Richard 59945	Segreteria municipale (sup.) 150	Adm. Incubatori Log. Campagna Nuova, via I. Lombardo 1219, nr. 19, 00137, Roma
Carlo Furlanini sr. 59946	151	Campagna 1219



FORMULIR 14.10.00200 PENGALAMAN KERJA DAN LAINNYA				
Nama dan alamat perusahaan			Alamat rumah/ kantor/ rumah	
No. peng.	alamat No.	TELEPON No.	nama No.	alamat No.
nama	No.	No.	No.	No.
nama	No.	No.	No.	No.

Daftar dan keterangan
Daftar KETERANGAN
 Keterangan

Keterangan dan keterangan lainnya yang tertera dalam formulir ini adalah sebagai berikut:

Formulir ini adalah formulir yang digunakan untuk mengisi data yang tertera dalam formulir ini.

Formulir ini adalah formulir yang digunakan untuk mengisi data yang tertera dalam formulir ini.

Formulir ini adalah formulir yang digunakan untuk mengisi data yang tertera dalam formulir ini.

Isian

Keterangan dan keterangan lainnya yang tertera dalam formulir ini adalah sebagai berikut:

Formulir ini adalah formulir yang digunakan untuk mengisi data yang tertera dalam formulir ini.

Formulir ini adalah formulir yang digunakan untuk mengisi data yang tertera dalam formulir ini.

Formulir ini adalah formulir yang digunakan untuk mengisi data yang tertera dalam formulir ini.

W. DAN

Isian

SINCRALAN DAN

Page 15007 to 15023 4/14/00

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINTE
Nr. 19228 / 2021

Spre știință:
municipiul CÂMPIA TURZII

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 948 din 07.06.2021

În scopul:
Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - Concesionare

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, reprezentată prin PRIMAR DORIN LOJIGAN cu sediul în județul Cluj, municipiul CÂMPIA TURZII, cod poștal, strada Laminoristilor, nr. 2, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 19228 din 26.05.2021,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, municipiul CÂMPIA TURZII, municipiul CÂMPIA TURZII, cod poștal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 14, bl., sc., et., ap. identificat prin extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Câmpia Turzii nr. 119/2012,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1. În conformitate cu prevederile PUG Municipiul Câmpia Turzii imobilul identificat cu extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021 este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

1.2. Imobilul constituie domeniul privat al Municipiului Câmpia Turzii, conform extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021. Bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Municipiului Câmpia Turzii - strada localității - conform anexei la H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj;

1.3. Servituți care afectează terenul:

1.3.1. Servituți care afectează terenul - nu este cazul

1.3.2. Dreptul de preemțiune - nu este cazul

1.3.3. Zona de utilități publice - a străzilor localității

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală a terenului este curți-construcții, conform extras de carte funciară nr. 55978 Câmpia Turzii, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 12.04.2021.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

ZONA LFC-DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBZONA LFCm2-LOCUIȚELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE - ÎN INTERIORUL ZONEI CENTRALE A LOCALITĂȚII.

* Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe: locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime maxim P+1+M;

* Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox) / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă Sutilă este sub 100 mp și cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 100 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă; circulație pietonală și carosabilă; parcuri, garaje; grădini; spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii; construcții și amenajări de echipare edilitară.

* Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament cu încadrarea în funcțiunile admise și funcțiunile complementare admise.

* Utilizări permise cu condiții: - sunt permise extinderi / adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depăși 30

mp suprafața construită la sol; - mansardarea podurilor, pe baza de expertiză tehnică;

* Utilizări interzise: discotecă, club; unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat; unități agro-zootehnice; adăposturi pentru animale / abatoare; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; curățători chimici; construcții provizorii de orice natură; depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale locuințelor colective având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc., lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se propun OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - CONCESIONARE.

3.1. Restricții impuse:

Conform PUG - ZONA LFC-DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA LFCm2-LOCUINȚELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE - ÎN INTERIORUL ZONEI CENTRALE A LOCALITĂȚII.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

* Se va menține neschimbata amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m. În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

* În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane. În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan

pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limită opusă se va retrage la o distanță egală cu $1/2$ din înălțimea măsurată la stresa / cornisa. În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu $1/2$ din înălțimea măsurată la stresa / cornisa. Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu $1/2$ din înălțimea măsurată la stresa / cornisa.

* Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa / streasina a celei mai înalte dintre ele, $D = H$). Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m. Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism:

* Aspectul exterior al clădirilor. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii

acestora și nu depreciază aspectul general al zonei: fatada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; se poate utiliza tamplarie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fatadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Se interzice: modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului și acoperisului la clădirile cuplate / înșiruite; imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastise sau folosirea de materiale nespecifice regiunii; imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente); folosirea culorilor stridente și scilpicioase; utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, s.a.); amplasarea de firme din tablă / autocolante; dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fatadelor; amplasarea firmelor pictate pe calcane; Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor și garajele / anexele trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

* Spații plantate. În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si înverzirea fatadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

* Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință: - locuințe izolate / cuplate / înșiruite: 45 % din Steren; - locuințe colective și semicolective: 30,00 mp / ap; Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbustilor: 3. Clădiri (de partea ferestrelor) minim 5 m față de arbori și 1,5 m față de arbusti 4. Clădiri (de partea peretilor fără geamuri) minim 2 m față de arbori și 1,5 m față de arbusti

* Imprejmuiri. Imprejmuirea spre stradă va avea parapetul cu înălțimea până la 150 cm, din beton, zidărie de cărămidă sau piatră, finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală/artificială, cărămidă aparentă sau gresogranit cu textură care imită piatră naturală. Înălțimea maximă la structură va fi de +2,00 m față de cota trotuarului. Imprejmuirea între proprietăți va avea înălțimea maximă +2,20 m față de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura împrejmuirii se va putea realiza din: stalpi metalici, zidărie de cărămidă sau piatră, beton armat finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală/artificială, cărămidă aparentă sau gresogranit cu

textură care imită piatră naturală. Panourile de închidere vor putea fi: tip grilaje cu design simplu, din profile metalice, tablă perforată sau lemn, culoare monocrom/material, fără ornamente aplicate pe structură sau panouri. Parapetul va fi opac, din zidărie aparentă sau placări din zidărie, piatră

naturala/artificiala. Panourile metalice transparente tip grilaje pot fi dublate de panouri transparente/translucide sau opace tip plexiglass, polycarbonat, lemn sau sticla. Panourile pot depasi structura stalpilor pana la cota de 2,30 m fata de trotuar. Este interzisa folosirea tablei zincate sau a tablei cutate la imprejmuirile de la strada. Pentru imprejmuirile laterale intre proprietati se pot folosi inchideri din tabla cutata. Pentru imprejmuirile pe limita de proprietate cu vecinii se va solicita acceptul în scris al vecinului. Sunt interzise imprejmuirile din panouri de beton prefabricat, din piese metalice sau din tabla, precum si folosirea de culori stridente/sclipicioase.

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri):

* Înălțimea maxima admisibila va fi $P+1+M$. La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele cladirilor învecinate. Daca se planteaza între două construcții existente, noua clădire va fi la cornisa cu 0,50 m mai jos/sus fata de cladirile existente si la coama cu 1 m mai jos/sus fata de cladirile existente. Daca se planteaza între o clădire existenta si un spatiu neconstruit, diferenta de 0,50 m la cornisa si 1 m la coama se raporteaza la clădirea existenta. În interiorul parcelelor se aplica aceleasi reguli privind cladirile alipite sau zidurile de închidere asezate pe limitele separatoare. Propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care sa sustina insertia în sit. În cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea între strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe întreaga parcela; dacă regimul difera cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării:

* POT = max. 35%. Sunt permise adaugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depasi 30 mp suprafața construita la sol.

* CUT = max. 0,35 (parter, 4 m la cornisa sau streasina);

* CUT = max. 0,70 ($P+M / P+1 - 7$ m la cornisa sau streasina);

* CUT = max. 1,05 ($P+1+M - 10$ m la cornisa sau streasina);

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): Sunt considerate loturi construibile numai cele care respecta cumulativ următoarele conditii:

* front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate si de minimum 15 m pentru clădiri izolate; suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate si minimum 500 mp pentru clădiri izolate; adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei; acces auto si pietonal asigurat dintr-o cale de circulatie publica.

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.):

* Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale clădirii, fara a deteriora imaginea acesteia; se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulatiile publice; se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale / ganguri; orice interventie asupra retelor edilitare în vederea contorizarii individuale, se va efectua în incinta / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încat sa nu deterioreze imaginea constructiei; orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar. Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare în zona este interzisa.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate:

* Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%. Toate caile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m. Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieseirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri. Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță. Stratul de uzură, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm. Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / portilor situate la parterul clădirilor.

* Necesarul de parcaje: Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează:

- câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:
Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - concesiune.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista

proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) *certificatul de urbanism (copie)*

b) *dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)*

c) *documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)*

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) *avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:*

d.1) *avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) *avize și acorduri privind:*

- ☐ securitatea la incendiu cu încadrare în prevederile H.G.R. nr. 571/2016
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

d.3) *avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

.....

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original):*

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Alin TIȘE



ȘEF SERVICIU,

**Întocmit/Redactat
Deac Simona**



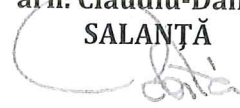

**SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,**

Simona GACI



ARHITECT ȘEF,

**arh. Claudiu-Daniel
SALANȚĂ**



Achitat taxa de: **scutit**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,

.....

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

Întocmit/Redactat

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55978 Câmpia Turzii

Nr. cerere	15338
Ziua	12
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100102881649



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpia Turzii, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 14, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55978	504	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24295 / 20/08/2020		
Act Administrativ nr. 127, din 30/07/2020 emis de MUNICIPIUL CAMPIA TURZII,;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CAMPIA TURZII,, CIF:4354566, DOMENIUL PRIVAT		

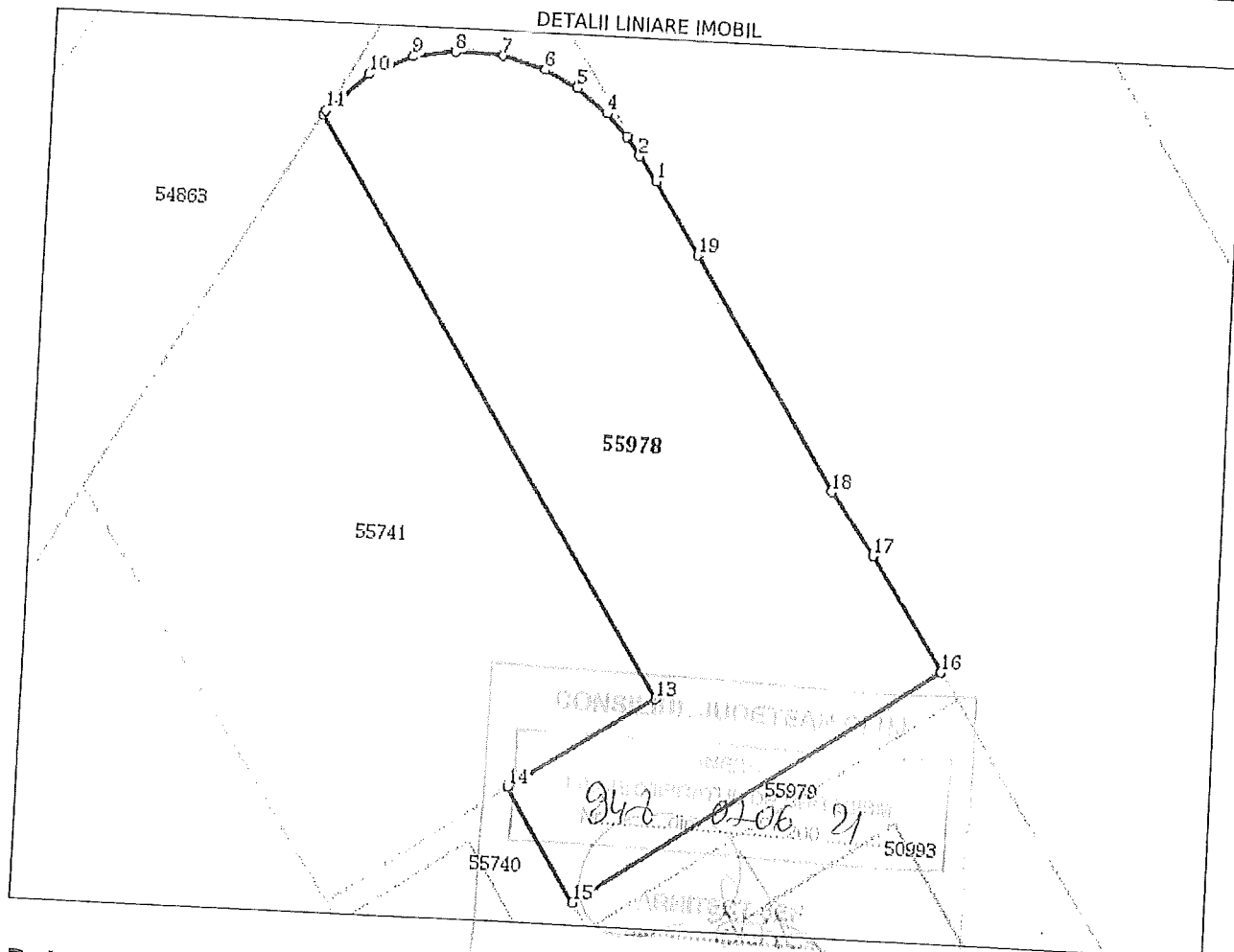
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55978	504	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	504	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.441
2	3	1.089
3	4	1.464
4	5	1.863
5	6	1.753
6	7	2.212

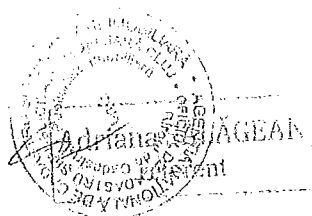
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.34
8	9	2.089
9	10	2.318
10	11	2.737
11	12	0.233
12	13	31.82
13	14	8.3
14	15	6.261
15	16	20.934
16	17	6.392
17	18	3.61
18	19	12.786
19	1	4.019

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

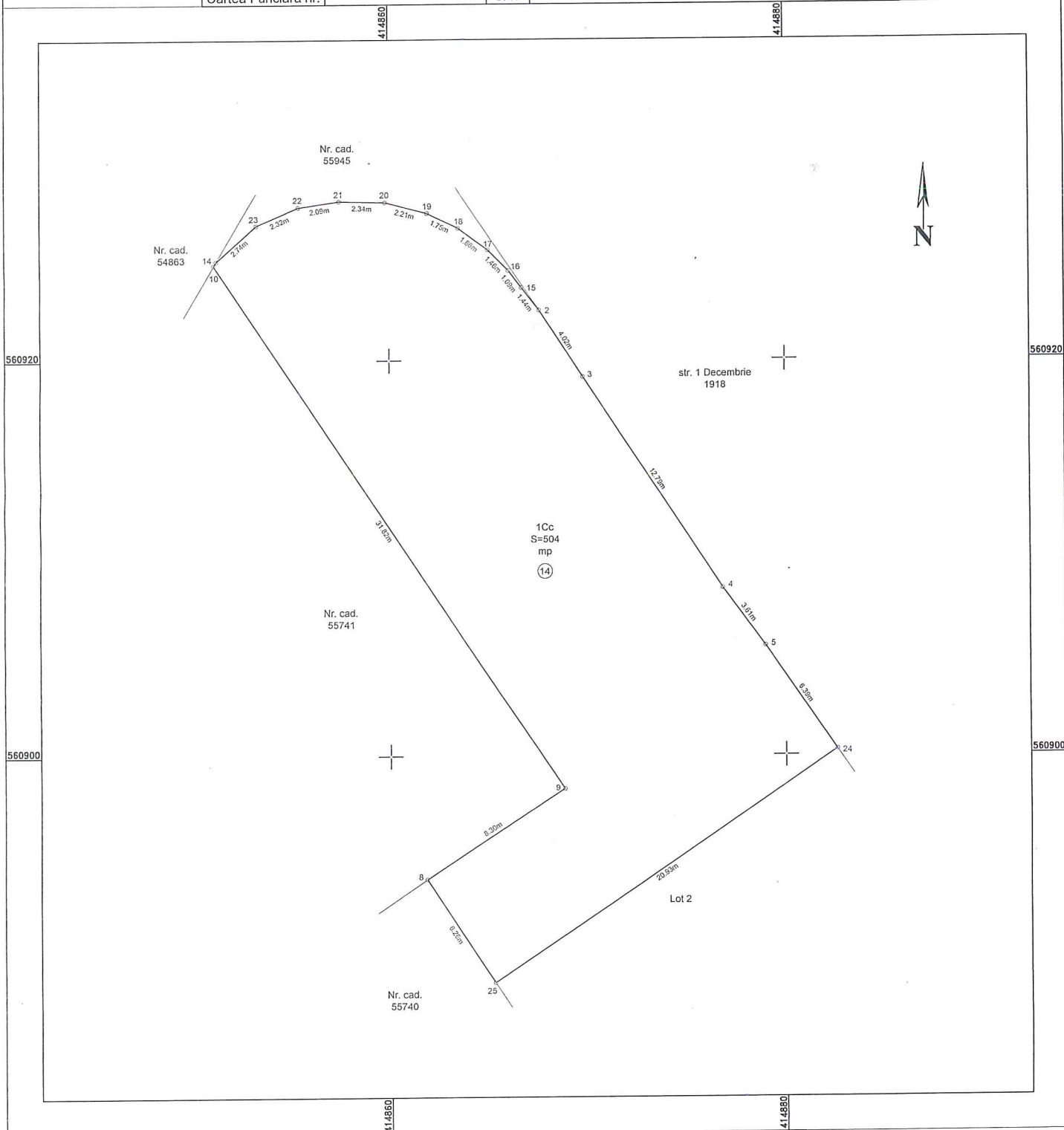
Data și ora generării,

12/04/2021, 08:56



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE
Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
53978	504	Loc. Campia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, jud. Cluj
Cartea Funciara nr.	UAT	Campia Turzii



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	504		Imobil neimprejmuit
Total		504		

B. Date referitoare la constructii			
Cod. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni

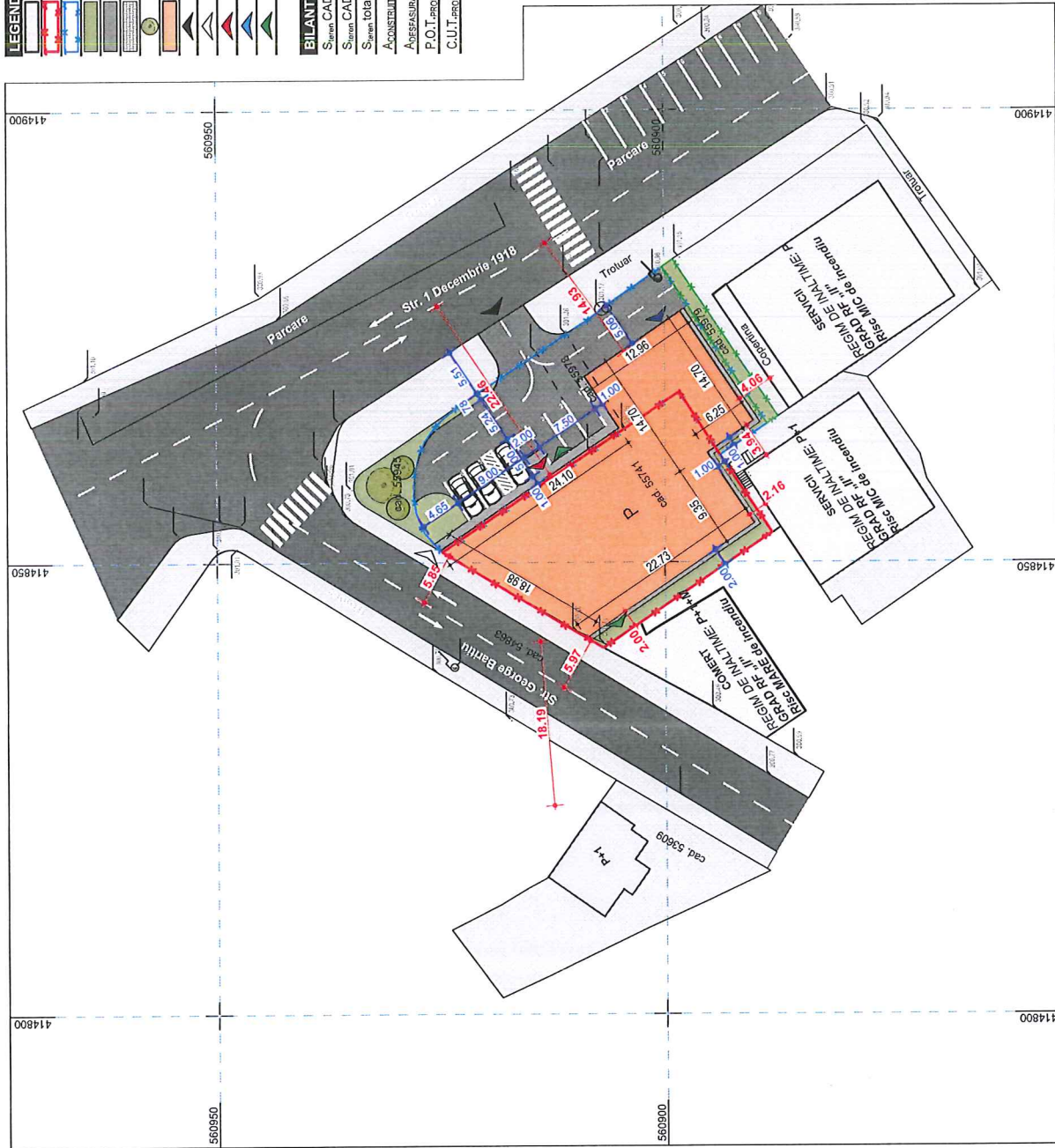
Suprafata totala masurata a imobilului = 504 mp
Suprafata din act = 504 mp

<p>Executant: Ing. Sincraian Dan Seria RO-CJ-F Nr. 0151 Categoria C</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Digitally signed by SINCRAIAN DAN</p> <p>Date: 2020.07.16 19:24:57 +03'00'</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data:</p> <p>Stampila BCPI</p>
---	---

In situatia in care exista numere cadastrale pentru mobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

SINCRAIAN DAN

Oana Elena Săteanu
Consilier Cadastral
2022.07.17-08:26:27



LEGENDA	
	Construcții existente în zonă
	Limită proprietate nr. cad. 55741
	Limită proprietate nr. cad. 55978
	Spații verzi
	Suprafață asfaltată
	Trotuare
	Vegetație înaltă
	Imobil propus - spațiu comercial
	Acces auto incintă
	Acces pietonal incintă
	Acces clienți spațiu comercial propus
	Acces aprovizionare marfă propus
	Căi de evacuare propuse

BILANT	
Suprafață CAD 55741=	511,00 m²
Suprafață CAD 55978=	504,00 m²
Suprafață totală=	1 015,00 m²
Acoperșul propus =	597,73 m²
Acoperșul propus =	597,73 m²
P.O.T. propus =	58,88 %
C.U.T. propus =	0,58

INFO PROIECT:

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ:	C
CLASA DE IMPORTANȚĂ:	III
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC:	III

VERIFICATORI:

CERINTA:	

ECHIPA DE ELABORARE:

PROIECTANT GENERAL	
PROIECTANT DE ARHITECTURĂ	S.C. ATELIER VISION S.R.L.

ATELIER VISION
Str. Episcop Marian Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

SPECIFICAȚIE/NUME SEMNATURA

SEF PROIECT	
arh. Oana COZMA	
PROIECTAT	
arh. Andreea BOC	
DESENAT	
arh. Lorendana Tripon	

DATE PROIECT:

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, AMENAJARE ÎNCINTA

ADRESA AMPLASAMENT:

str. 1 Decembrie 1918, nr.14, mun. Campia Turzii, Jud. Cluj

PROPRIETAR:

- S.C. BUILDING STUDIO S.R.L. - & -
- S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L. -
- Lunii, nr. 24, ap. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj - & - Bd. București, nr. 2, ap. 21, mun. Baia Mare, jud. Maramureș -

INVESTITOR:

#ADRESA CHIRIAS

NR. PROIECT	DATA	SCARA:
118/2020	04.2021	1:500

PLAN DE SITUAȚIE

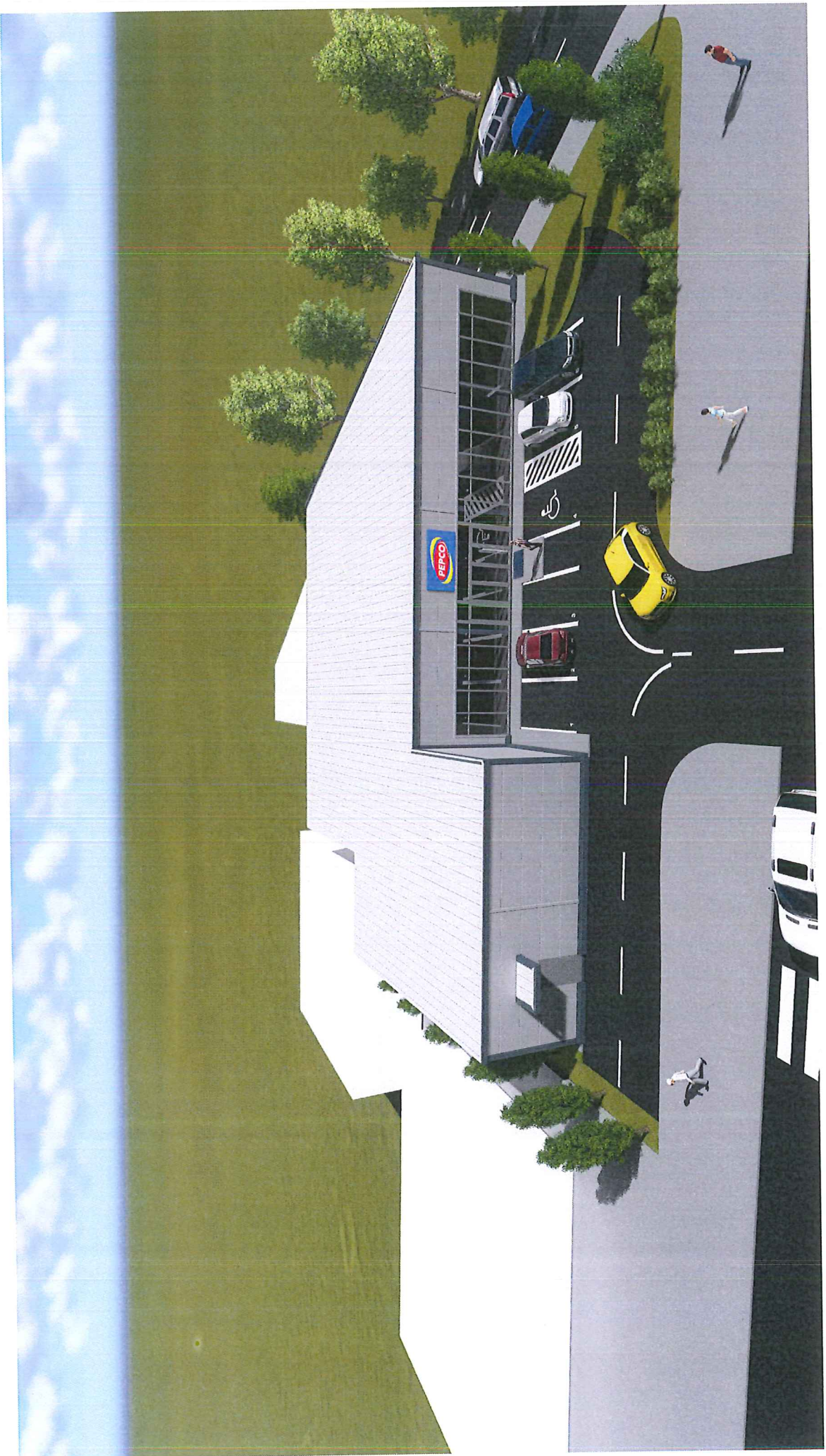
Et. planșă - A3 - 297 x 420

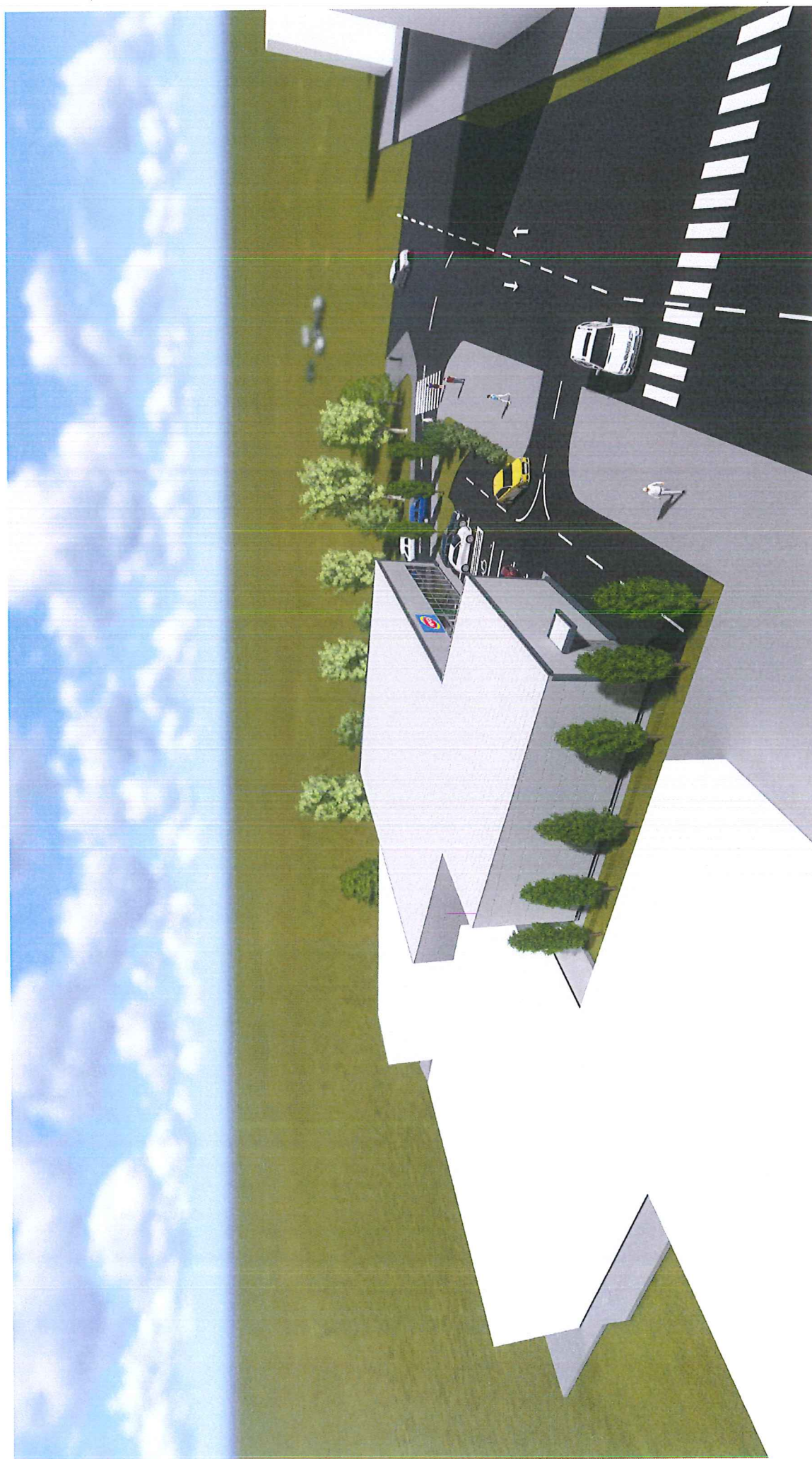
FAZA:	PLANSĂ:
D.T.A.C	S.02

Notă: Acest plan și informațiile conținute în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al S.C. ATELIER VISION S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.













Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55741 Câmpia Turzii

Nr. cerere	9197
Ziua	02
Luna	03
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpia Turzii, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 14, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55741	511	Teren partial imprejmuit pe latura de la vest cu peretele constructiei vecine.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25518 / 31/08/2020		
Act Notarial nr. 3373, din 28/08/2020 emis de BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) TORINO CONSTRUCT S.R.L. , CIF:40542604	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BUILDING STUDIO SRL , CIF:36869773	A1
9197 / 02/03/2021		
Act Administrativ nr. 5, din 13/01/2021 emis de primaria mun campia turzii;		
B10	Se notează autorizația de construire nr. 5/13.01.2021 eliberată de Primăria Municipiului Campia Turzii	A1

C. Partea III. SARCINI .

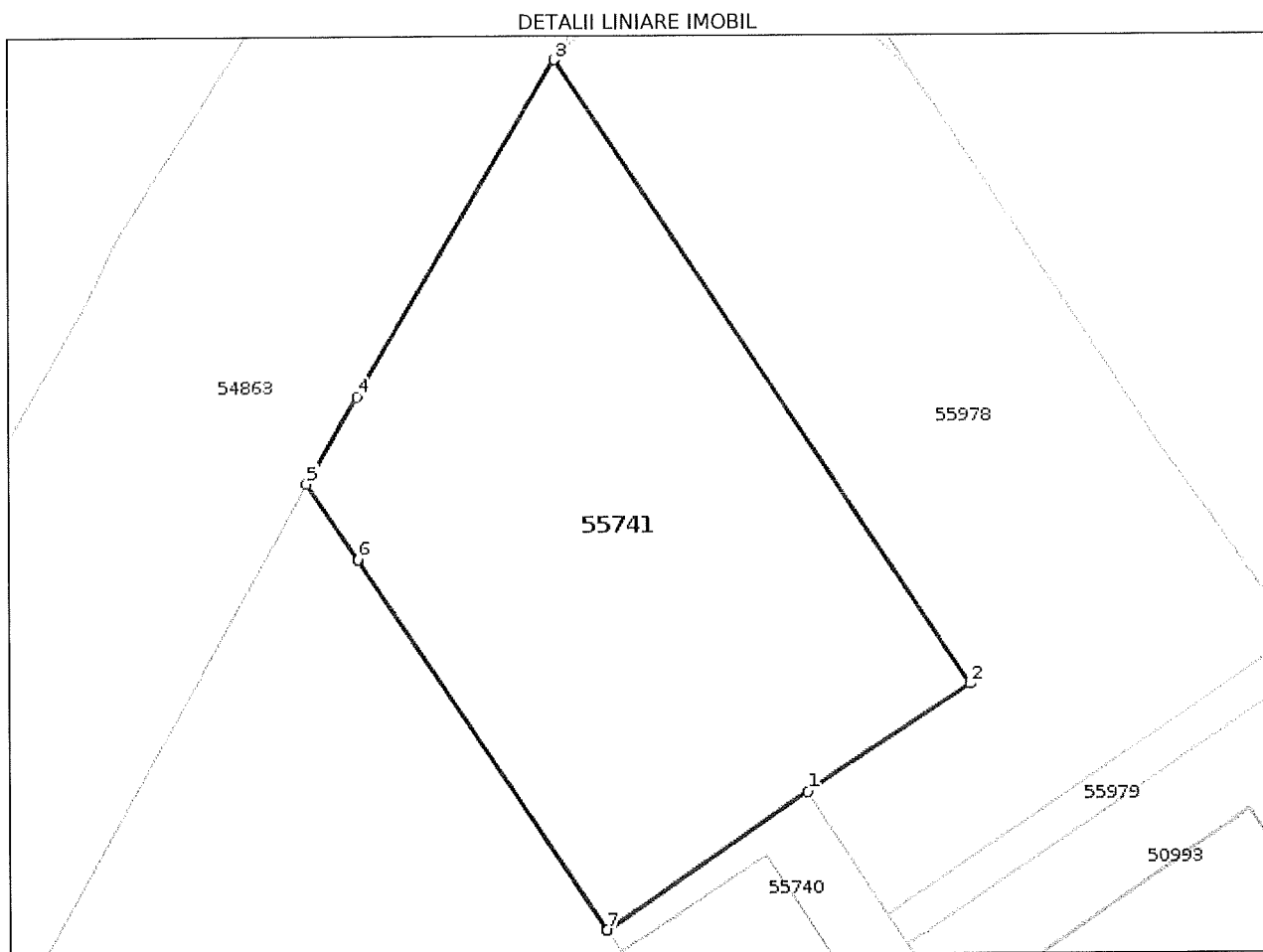
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55741	511	Teren partial împrejmuit pe latura de la vest cu peretele construcției vecine.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	511	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.3
2	3	31.82
3	4	16.563
4	5	4.261
5	6	3.875
6	7	18.92

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	10.365

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 375 RON, -Bon fiscal nr.3/02-03-2021 în suma de 375 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

04-03-2021

Data eliberării,

__/__/__

Dana-Neli Salagian
 Asistent Receptor,
 DANA NELI SALAGIAN
 (parafa și semnătură)

Semnăt digitală

de Dana-Neli

Salagian

Data:

2021.03.04

09:23:24

+02'00'

Referent,

(parafa și semnătură)



100098742265

Incheiere Nr. 9197 / 02-03-2021

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Dosarul nr. 9197 / 02-03-2021

INCHEIERE Nr. 9197**Registrator:** CĂTĂLINA NICOLETA SELEGEAN**Asistent:** DANA NELI SALAGIAN

Asupra cererii introduse de SPN AUGUSTA domiciliat în Loc. Apahida, Str Libertății, Nr. 65A, Jud. Cluj privind Notare în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.5/13-01-2021 emis de primăria mun campia turzii;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 375 lei, cu documentul de plată:

-Bon fiscal nr.3/02-03-2021 în suma de 375

pentru serviciul având codul 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55741, înscris în cartea funciara 55741 UAT Câmpia Turzii având proprietarii: TORINO CONSTRUCT S.R.L. în cota de 1/2 de sub B.8, BUILDING STUDIO SRL în cota de 1/2 de sub B.9;

- Se notează autorizația de construire nr. 5/13.01.2021 eliberată de Primăria Municipiului Campia Turzii asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 55741 UAT Câmpia Turzii;

Prezenta se va comunica părților:

TORINO CONSTRUCT S.R.L., prin notar public BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN

BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN

BUILDING STUDIO SRL, prin notar public BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

04-03-2021

Registrator,

Cătălina Nicoleta

Nicoleta

Selegean

Semnat digital
de Cătălina Nicoleta

Nicoleta

Selegean

Data: 2021.03.04

Asistent Registrator,

Dana Neli Salagian

Dana

Neli

Neli

Salagian

Semnat digital

de Dana-Neli

Salagian

Data:

2021.03.04

09:26:07

+02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. 1 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014

ROMÂNIA**Județul CLUJ****MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII***Autoritatea administrației publice eminente *)*

Nr. 520 din 13.01.2021

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRENr. 5 din 13.01.2021

Ca urmare a cererii adresate de *)

S.C. BUILDING STUDIO S.R.L. si S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L. prin OANA COZMA

cu sediul *) în județul CLUJ, Municipiul CLUJ NAPOCA satul - sectorul - cod poștal 405100 strada EPISCOP MARTON nr. 25 bl. - sc. - et. - ap. 1 telefon/fax - e-mail - înregistrată la nr. 520 din 07.01.2021

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE INCINTA

- pe imobilul - teren si construcții -, situat în județul CLUJ, Municipiul Câmpia Turzii, cod poștal 405100, strada 1 DECEMBRIE 1918 nr. 14, bl. -, sc. -, et. -, ap. -

Cartea funciară *) 55741 Campia Turzii

Fișa bunului imobil : -

sau nr. cadastral : 55741

- lucrări în valoare de *) : 127.952, 60 lei -SPATIU COMERCIAL, 3.198,82 LEI-ORGANIZARE SANTIER

- în baza Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr. *) 118 din 2020, CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE INCINTA [denumirea/titlul documentației] elaborată de S.C. ATELIER VISION S.R.L. cu sediul în județul CLUJ Municipiul CLUJ NAPOCA sectorul / satul - cod poștal - strada EPISCOP MARTON ARON nr. 25 bl. - sc. - et. - ap. 1, respectiv de ANDREEA BOC arhitect, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 6559, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale TRANSILVANIA a Ordinului Arhitecților din România .

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(15) – (15¹) din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul Teritorial în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Teritorial în Construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică – DT (DTAC+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu.
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. să transporte la (se completează de către emitent) rampa de gunoi a municipiului materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr.8 la Normele metodologice).
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN
(Funcția, numele și prenumele,
semnătura)
L.S.
Intocmit Sebesi Victoria,
nr. exemplare 2.

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII**

Nicolae STEFAN
(numele și prenumele, semnătura)

pentru ARHITECT ȘEF *****)
ing. Ioana Simona ONISOR
ȘEF BIROU U.A.T.
(numele și prenumele, semnătura)

Taxa de autorizare în valoare de: 1.279,52 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 401 din 07.12.2020

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 27.01.2024 însoțită de 1 (UN) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DECONSTRUIRE**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR

(Funcția, numele și prenumele,
semnătura)

L.S.

Intocmit _____,
nr. exemplare 2

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII**

(numele și prenumele, semnătura)

ARHITECT ȘEF *****)

(numele și prenumele, semnătura)

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC/PAD

(4) Se completează cu datele extrase din Cartea Funciara sau din Fișa bunului imobil, după caz

(5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției

(6) Se completează cu nr. proiectului și data elaborării

*) Se completează, după caz : - Consiliului județean
- Primăria municipiului București
- Primăria sectorului _____ al municipiului București
- Primăria municipiului _____
- Primăria orașului _____
- Primăria comunei _____

*** Se completează, după caz : - Președintele Consiliului județean
- Primarul General al municipiului București
- Primarul sectorului _____ al municipiului București
- Primar

**** Se va semna, după caz, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

Documentație pentru obținere

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Pentru

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIL DE INALTIME P, AMENAJARE INCINTA

Amplasament: **Str. 1 Decembrie 1918, nr. 14,**
Câmpia Turzii, jud. Cluj

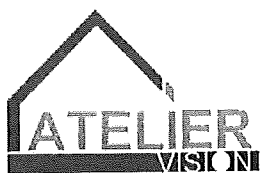
Beneficiar: **S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.**
Str. Lunii, nr.24, ap. 28, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
Bd. București, nr.2, ap. 21, Mun. Baia Mare, jud. Maramureș

Proiectant: **S.C. ATELIER VISION S.R.L.**
mun. Cluj-Napoca, str. Episcop Marton Aron, nr. 25, jud. Cluj

Număr proiect: **118/2020**

Faza: **D.T.A.C.**

NOIEMBRIE 2020



S.C. ATELIER VISION S.R.L.
Str. Episcop Marton Aron, nr. 25
Cluj-Napoca, România

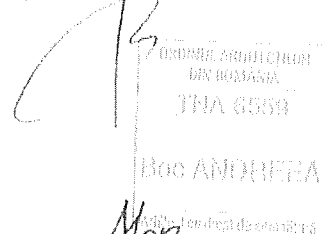
LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general: s.c. ATELIER VISION s.r.l.



Şef proiect:

arh. Oana Cozma



Proiectanţi arhitectură:

arh. Andreea Boc

arh. Răzvan Săveanu

Proiectanţi rezistenţă:

ing. Ciprian Cozma

BORDEROU

1. Cerere pentru Autorizația de construire
2. Anexă la cerere
3. Dovada achitării taxelor
4. Certificat de urbanism
5. Extras C.F.
6. Certificat de înregistrare S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.
7. Certificat de înregistrare S.C. TORINO OCNSTRUCTI S.R.L.
8. Dovada OAR
9. Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență.
10. Avize solicitate prin certificatul de urbanism
11. Studiu geotehnic
12. Referate verficatori de proiect
13. Deviz estimativ de lucrări
14. Grafic de eșalonare lucrări

15. DOCUMENTAȚIE PROIECT TEHNIC DE ARHITECTURĂ:

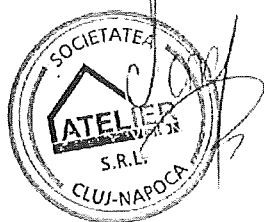
A. Piese Scrise:

- A1. Foaie de capăt proiect
- A2. Listă de semnături
- A3. Borderou proiect
- A4. Memoriu Tehnic de Arhitectură

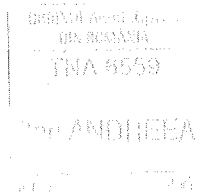
B. Piese Desenate:

- | | |
|---|-------|
| B1. Plan de încadrare în zonă | S.01 |
| B2. Plan de situație – existent | S.02 |
| B3. Plan de situație – propus | S.03 |
| B4. Plan di situație și topografic vizat OCPI | S.05 |
| B5. Plan Parter – propus | A.01 |
| B6. Plan Învelitoare – propus | A.02 |
| B7. Secțiuni – propus | A.03 |
| B8. Fațada principală și fațada posterioară– propus | A.04 |
| B9. Fațade laterale – propus | A.05 |
| B10. Plan organizare de șantier | OS.01 |

Șef proiect,
Arh. Oana COZMA



Întocmit,
Arh. Andreea BOC



MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURĂ

CAPITOLUL I – DATE GENERALE

I.01 Obiectul proiectului

- a. Denumire proiect: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE INCINTA**
- b. Amplasament: **Str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj**
- c. Beneficiar: **S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.,
Str. Lunii, nr.24, ap.28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
Bd. București, nr.2, ap. 21, Mun. Baia Mare, jud. Maramureș**
- d. Proiectant specialitate: **S.C. ATELIER VISION S.R.L.
Loc. Cluj-Napoca, str. Episcop Marton Aron, nr. 25, jud. Cluj**
- e. Proiect nr.: **118/2020**
- f. Faza de proiectare: **DTAC+PTh**
- g. Data elaborării: **Noiembrie 2020**

I.02 Caracteristicile amplasamentului

Terenul studiat este situat în perimetrul intravilan al localității Câmpia Turzii, jud. Cluj fiind identificat prin nr. cad. 55741. Terenul are conform c.f. nr. 55741, o suprafață de 511 mp si se afla in proprietatea SC BUILDING STUDIO SRL si a SC TORINO CONSTRUCT SRL.

- a. Regim Juridic: **Imobil aflat în proprietatea privată SC BUILDING STUDIO SRL si a SC TORINO CONSTRUCT SRL, terenul nu se regăsește în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.**
- b. Regim Economic: **Conform certificatului de urbanism nr. 145 din 21.09.2020**
- Folosința actuală **Curți construcții.**
 - Destinație cf. P.U.G.: **U.T.R. LFCm2- subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente.**
- c. Regim Tehnic: **Terenul are o suprafață de 511,00 mp si este liber de constructii.**
- d. Vecinătăți și distanțe:
- Nord-est –domeniu public, teren liber de construcții și str. 1 Decembrie
 - Sud-est – proprietate privată (construcție P+1 cu destinația de servicii) și domeniu public, teren liber de construcții
 - Sud-vest – proprietate privată (construcție P+2 cu destinația de comerț)
 - Nord-vest – str. Gheorghe Barițiu

e. Caracteristici climatice:

- încărcarea din vânt conform CR-1-1-4/2012: 0,40 kPa;
- încărcarea din zăpadă conform CR-1-1-3/2012: 1,50 kN/mp;
- adâncimea de îngheț conform STAS 6054: 0,8-0,9 m

f. Zona seismică de calcul:

- accelerația terenului conform P100-1/2013: $a_g = 0,10 g$;
- perioada de control (colț) conform P100-1/2013: $T_c = 0,7 s$.

I.03 Analiza situației existente**Date generale**

- Regim de înălțime: -
- Funcțiune: teren liber
- Suprafața construită măsurată totală: 0,00 mp
- **P.O.T. existent:** 0,00 %
- Suprafața desfășurată totală: 0,00 mp
- **C.U.T. existent:** 0,00

CAPITOLUL II – DESCRIERE SOLUȚIE PROPUȘĂ

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării, prevede construirea unei clădiri comerciale, destinate locuitorilor din proximitate.

II.1. Caracteristicile construcției/amenajării propuse

Construcția va fi compartimentată astfel încât să corespundă cerințelor unui magazin de prezentare și vânzare, respectiv de norme în vigoare.

a) Date generale

- Funcțiune principală: Spațiu comercial cu depozit și anexe (oficiu, grup sanitar)
- Tipul clădirii: clădire civilă (publică) propusă cu funcțiuni comerciale, fără săli aglomerate (cu aglomerări de persoane).
- Regim de înălțime: Parter
- H_{\max} cornișă / streășină: 4,00m
- H_{\max} coamă: 5,41m
- Suprafața construită propusă: 120,64 mp
- **P.O.T. propus:** 23,60 %
- Suprafața desfășurată propusă - aferent spațiu analizat: 120,64 mp
- **C.U.T. propus:** 0,23
- Suprafața utilă propusă - aferent spațiu analizat: 97,4 mp
- Categoria de importanță: „C” conf. HGR nr. 766/1997
- Clasa de importanță: „III” conf. Normativ P100/2013
- Grad de rezistență la foc: „III” conf. Normativ P118/1999

b) Structura de rezistență

Structura construcției propuse este:

- Fundații izolate din beton armat cu cuzineți din beton armat și grinzi de fundare
- Cadre din stalpi și grinzi prefabricate metalice
- Pereți exteriori neportanți din panouri metalice termoizolate de tip sandwich
- Pereți exteriori din zidărie cărămidă cu sâmburi și centuri din beton armat
- Pereți interiori de compartimentare din gips carton
- Placa din beton armat peste sol
- Acoperiș tip șarpantă metalică cu învelitoare din panouri metalice termoizolate de tip sandwich

c) Descrierea funcțională

Funcțiunea principală a spațiului este cea de magazin de prezentare și vânzare îmbrăcăminte, articole de menaj. Accesul principal în magazin se va face din exteriorul clădirii, printr-o ușă dublă, amplasată pe fațada laterală a imobilului, care funcționează și pe post de ușă de evacuare în caz de incendiu. Accesul marfă se realizează prin spatele clădirii.

Accesul în zona depozitului (dinspre sala de vânzare) este controlat, făcându-se cu cartelă magnetică; în caz de acces accidental în zona de distribuție marfă, se pornește o alarmă de semnalizare. În depozitul de mână se depozitează maxim 20% din produsele ce se comercializează în această unitate, conform P118/99 art 4.2.32. totalul suprafeței de depozitare nu trebuie să depășească 10% din suprafața spațiului de vânzare.

În urma amenajărilor vor rezulta următoarele încăperi: o sală de vânzare, un depozit de mână pentru depozitare temporară marfă, un oficiu și grupuri sanitare.

Pereții de compartimentare între spații se vor realiza din gips-carton dubluplacați, cu umplutură de vată minerală și rezistență la foc conform destinațiilor și sarcinilor termice aferente încăperilor pe care le separă. Pereții se vor finisa prin zugrăveli acrilice sau lavabile, respectiv prin placare cu faianță în încăperile umede. Se vor realiza pardoseli din plăci ceramice (gresie ceramică 60x60cm, finisaj mat) și se vor monta tâmplării din PVC, respectiv tâmplării metalice rezistente la incendiu, acolo unde este cazul. Toate încăperile vor fi prevăzute cu tavan fals casetat pe structură metalică (culoare albă, tip Tacla), prins de intradosul acoperișului: în zona de vânzare și depozite se va monta la +3,50m, iar în celelalte spații la +2,80m. Suplimentar, pereții exteriori de tip panou metalic se vor placa cu structură de gips carton, pe profile metalice CW50 și două plăci gips carton 12,5mm.

Expunerea mărfurilor în magazine se face pe rafturi metalice utilizându-se ambalaje de carton, material plastic și hârtie sau în lădițe de lemn.

Conform soluției propuse, principalele destinații ale încăperilor amenajate sunt următoarele:

Nr.	Denumire încăpere	Suprafața utilă
Parter		
S.01	Sală vânzare	68,97 m ²
S.02	Depozit	16,00 m ²
S.03	Hol	1,73 m ²
S.04	Oficiu	3,63 m ²
S.05	G.S	6,94 m ²
Total suprafață utilă propusă		97,27 m²
Total suprafață construită propusă		120,64 m²

i. Fluxul cumpărătorilor

Accesul clienților în magazin este separat de cel al personalului, respectiv de accesul pentru marfă. Traseul clienților se desfășoară astfel:

- Intrare pe ușa batantă de acces, de pe latura principală
- Clienții iau un coș de cumpărături din imediata apropiere a intrării
- Clienții sunt direcționați către zona de vânzare
- După terminarea cumpărăturilor ieșirea clienților se face după trecerea pe la casele de marcat, prin aceleași uși batantă automate prin care s-a intrat.

În caz de incendiu, cumpărătorii se pot evacua prin ușa batantă aflată pe fațada principală.

ii. Fluxul de aprovizionare cu marfă

Se prevede un spațiu de recepționare marfă, spațiu de sortare și distribuire marfă în magazin.

iii. Fluxul personalului de deservire

Considerat a fi de maximum 8 persoane (4 persoane/schimb), acest flux se desfășoară cu acces din spațiul de recepționare marfă, la rândul lui, acesta având acces din exterior. Distribuirea spre spațiile sociale (oficiu, grupuri sanitare), se realizează din zona sălii de vânzare.

iv. Depozitare

Primirea mărfurilor de îmbrăcăminte și menaj se va face temporar într-un depozit de mână, pe perioada aprovizionării, marfa fiind distribuită ulterior în magazin. În acest depozit se înmagazinează maxim 20% din produsele care se comercializează în unitatea comercială iar totalul suprafeței de depozitare nu trebuie să depășească 10% din suprafața spațiului de vânzare.

v. Colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide

Colectarea deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, în saci de polietilenă. Deșeurile menajere sunt sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile și se colectează selectiv. Nu există deșeuri periculoase. Ambalajele – carton, paleți de lemn sau plastic, folii de polietilenă – rezultate din desfacerea mărfurilor descărcate, vor fi depozitate în interiorul spațiului de manipulare a mărfii până la ridicarea acestora de către agenții interesați de refolosire sau de către firma de salubritate, conform contract încheiat.

Pubelele sunt amplasate pe o platformă împrejmuită și ferită de intemperii, în spatele clădirii, prevăzute cu sistem de acoperire ușor de manverat care asigură etanșeitătea.

II.2. Soluții propuse de amenajare

Lucrările propuse vor pregăti terenul pentru începerea lucrărilor de execuție (curățare vegetală, decopertare strat vegetal, etc). Se propune construirea unei clădiri independente, pe structură metalică prefabricată și amenajarea incintei prin asigurarea unei zone de parcare și a circulației pietonale. Accesul în zona de alimentare marfă se va face de pe parcela vecină pe care s-a instituit drept de servitute de trecere.

CAPITOLUL III SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

III.01 Sistem constructiv

Imobilul va avea structură metalică prefabricată, pe fundații izolate din beton armat. Imobilul va avea acoperiș într-o singură pantă.

III.02 Închideri exterioare și compartimentări interioare

Pentru a asigura fluxul de circulație corespunzător unui asemenea program, se propune conturarea unei săli de vânzare generoase ca dimensiuni și a unui depozit de mărfa dimensionat conform necesarului și rulajului de mărfuri. Ambele tipuri de încăperi sunt izolate de exterior prin pereți plini, străpunși strict de golurile funcționale necesare.

Accesul principal în clădire se va face din exteriorul acesteia, prin ușa prevăzută pe fațada laterală. Aceasta este prevăzută cu sticlă securizată. Accesul de marfă se va face prin spatele clădirii, prin ușa prevăzută pe fațada posterioară. Legătura între zona de aprovizionare marfă și sălile de vânzare aferente se va face controlat, accesul personalului făcându-se cu cartela magnetică.

III.03 Finisaje interioare

Spațiul comercial, depozitul și anexele vor avea suprafețele interioare verticale placate cu faianță sau se vor tencui și finisa cu vopsitorii lavabile de interior. Se vor realiza pardoseli din plăci ceramice (gresie) și se vor monta tâmplării noi din PVC, respectiv tâmplării metalice rezistente la incendiu, acolo unde este cazul.

III.04 Finisaje exterioare

Pereții exteriori ai construcției vor fi din panouri metalice termoizolate de tip sandwich, culoare gri, RAL 9007, cu profilatură standard pe exterior și montate orizontal. Îmbinările între panouri se vor izola cu vată minerală și profile metalice specifice, culoare gri antracit, RAL 7016, respectiv gri metalic RAL 9007.

Tâmplăriile exterioare vor fi din PVC, culoare gri antracit, RAL 7016.

III.05 Acoperișul și învelitoarea

Acoperișul este de tip șarpantă metalică, cu învelitoare din panouri metalice termoizolate de tip sandwich, culoare gri, RAL 9007.

CAPITOLUL IV - AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESE, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

Accesul pietonal și auto se va realiza din str. Gheorghe Barițiu, de pe latura nord-vestică a parcelei. Se va asigura o platformă pavată în fața construcției propuse pentru a asigura 3 locuri de parcare, și o zonă auto în spatele acesteia, pentru a asigura accesibilitatea și aprovizionarea cu marfă.

Magazinul propus este un supermarket de proximitate. Conceptul de magazin de proximitate se adresează rezidenților din zona apropiată magazinului precum și traficului pietonal din zonă, parcare nefiind un factor esențial. Totuși, în eventualitatea în care un client vine la magazin cu autoturismul și dorește să parcheze, se asigură 3 locuri de parcare în incintă.

Accesul în incintă pentru vehicule grele va fi interzis. Accesul mașinilor de marfă va fi permis pentru autoutilitare cu masa maximă de 7.5 tone, iar punctul de descărcare a mărfii se va realiza în partea din spate a spațiului comercial.

Împrejmuirea propusă nu va afecta condițiile de vizibilitate nici rutieră, și nici arhitectural-publicitară a magazinului propus. Se propun împrejurimi pe limita laterală stângă (latura Sud-vestică) și pe limita posterioară. Împrejmuirea propusă este formată din tablă profilată, cu înălțimea medie de 1,80m, prinsă pe o structură din stâlpi metalici ancorați în teren.

CAPITOLUL V – ÎNDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE CONF. Legea 10/1995

IV.01 Cerința "A" – rezistență și stabilitate:

Construcția proiectată respectă cerințele de rezistență și stabilitate prevăzute de normele aflate în vigoare.

IV.02 Cerința "B" – siguranță în exploatare:

Conform prevederilor normativului NP068-02 privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, s-au prevăzut următoarele:

- Trasee și căi de evacuare optime cu pardoseli antiderapante;
- Pardoseli continue, fără denivelări;
- Parapeți și balustrade conform normelor, acolo unde este cazul;
- Structura pereților de gips carton propuși ancorată în structura acoperișului;
- Mobilier dispus astfel încât să se evite coliziunea și libera deplasare a persoanelor în magazin;
- Căi de evacuare menținute libere și clar semnalizate;
- Se asigură securitatea la intruziune și efracție;
- Instalațiile electrice, sanitare și HVAC se vor proiecta și realiza conform normelor.

IV.03 Cerința "C" – siguranță la foc:

Prin proiectare au fost respectate toate prevederile legislației în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor:

- Grad de rezistență la foc: „ III ”
- Risc de incendiu: MARE

- Număr de utilizatori: 40 persoane, inclusiv personal
- Estimarea s-a făcut potrivit prevederilor art. 4.2.42 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99. Din suprafața de vânzare 2/3 revine publicului, iar pentru magazine se consideră 1 mp/persoană)
- Număr căi de evacuare: 1
- Număr căi de evacuare din depozite și spațiu destinat personalului: 1

Spațiul analizat are aria desfășurată mai mică de 600 mp și face parte dintr-o clădire independentă cu destinația de comerț.

Se vor asigura diverse sisteme de protecție împotriva incendiilor, după cum urmează:

- Elemente structurale rezistente la incendiu conform gradului III
 - o Stâlpi REI 60min, clasa A1
 - o Grinzi REI 30min, clasa A1
 - o Șarpanta acoperișurilor fără pod REI 15min, clasa A1
 - o Panouri de învelitoare minim clasa C-s₃,d₁
 - o Pereți exteriori neportanți EI 15min, minim clasa C-s₃,d₁
 - o Pereți interiori de compartimentare EI 15min, minim clasa A2-s₁,d₀
- Alte măsuri constructive adoptate:
 - o Pereți de compartimentare cu rezistențe la foc conform planșe atașate (conform destinației încăperi și sarcinile termice aferente)
 - o Goluri de trecere funcționale din pereții cu rezistență la incendiu protejate cu uși RF conform normelor în vigoare
 - o La traversarea elementelor de construcție rezistente la foc, conducte protejate cu tuburi de protecție respectiv coliere antifoc respectând gradul de rezistență la foc al elementului de construcție;
 - o Tavan suspendat cu profile metalice, având golul dintre tavan și planșeu întrerupt la maximum 25 m pe două direcții perpendiculare, cu diafragme clasa A1...C-s₃,d₁;
 - o Depozite de mână pentru maximum 20% din produsele expuse spre vânzare, aferente spațiilor comerciale, separate prin mobilier de spațiile accesibile publicului; totalul suprafeței de depozitare nu trebuie să depășească 10% din suprafața spațiului de vânzare.
 - o Depozite separate de spațiile de vânzare accesibile publicului și de alte încăperi, conform sarcinii termice, cu pereți clasa A1 sau A2-s₁,d₀ rezistenți la foc minim 60 minute, executați până la intradosul planșeului, și uși rezistente la foc minim 45 de minute prevăzute cu dispozitive de autoînchidere.
 - o Depozite cu suprafața mai mică de 36,00mp
- Asigurarea fluxurilor și a căilor de evacuare conform normativ (gabarite, lungimi și timpi de evacuare – minim 3 fluxuri, maxim 21m pentru evacuare în 2 direcții și maxim 15m pentru evacuare într-o singură direcție, din încăperile cu mai mult de 20 utilizatori)
- Dotarea cu stingătoare cu pulbere P6 conform Ord. MAI nr. 163/2007 anexa 6 și P118-99 (2 buc/sala de vânzare, 1buc/depozit)
- Dotarea cu stingătoare cu zăpadă carbonică G2 pentru tablouri electrice, echipamente electronice ori informatice
- iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului

- iluminat de securitate pentru evacuare
- iluminat de securitate împotriva panicii

IV.04 Cerința "D" – igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului

Prin amenajare se respectă cerințele funcționale, fluxurilor și normele de protecție sanitară.

Se respectă Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației prevăzute de O.M.S 119/2014.

Instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate, sifoanele de pardoseală și obiectele sanitare sunt menținute în stare permanentă de curățenie. Curățarea și dezinfectia obiectelor sanitare se face zilnic.

Lucrările propuse nu contribuie la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaze la fel. Singura sursă de poluare o reprezintă deșeurile menajere, care vor fi depozitate în spații special amenajate și evacuate de către firme specializate. Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare. Apele pluviale vor fi colectate prin intermediul unei rețele exterioare de canalizare pluvială și evacuate în rețeaua comună de canalizare. Pe parcursul executării lucrărilor propuse prin proiect se vor lua măsuri în vederea asigurării protecției factorilor de mediu. Se va evita depozitarea necontrolată a materialelor de construcție și a deșeurilor rezultate în urma executărilor propuse prin proiect. Deșeurile generate pe parcursul lucrărilor se vor gestiona cu respectarea prevederilor OMS 95/2005 și a legii nr 211/2011 republicată.

IV.05 Cerința "E" – izolația termică, hidrofugă și economia de energie:

Izolarea va fi asigurată prin tâmplăriile propuse (tâmplărie etanșă și geam termoizolant), respectiv prin montarea de hidroizolații la grupurile sanitare.

IV.06 Cerința "F" – protecția împotriva zgomotului:

Se asigură izolarea fonică prin grosimea pereților, plăcări, tavane false, tâmplărie etanșă cu geam termoizolant.

CAPITOLUL VI – ORGANIZARE DE ȘANTIER, NORME P.S.I. ȘI S.S.M

Lucrările de execuție, inclusiv cele de înprejmuire în timpul execuției, se vor desfășura în limitele incintei. Se asigură zone pentru depozitarea materialelor de construcții și WC-uri ecologice.

Activitățile de prelucrare și asamblare se vor realiza în limitele spațiului studiat. Se vor evita depozitarea deșeurilor de orice natură pe spațiile publice.

Se vor lua măsuri pentru evitarea pierderilor de pământ și materiale de construcție pe carosabilul drumurilor de acces. Se interzice depozitarea de pământ sau materiale de construcție în afara amplasamentului obiectivului.

Este interzisă orice activitate fără obținerea permiselor de lucru cu foc eliberate de beneficiar. Înainte de începerea oricăror lucrări se vor lua toate măsurile P.S.I ce se impun pentru executarea în condiții de siguranță.

Va fi respectată legislația actuală în vigoare referitoare la prevederile normelor PSI și Normele privind Securitatea și Sănătatea Muncii.

- Legea nr. 307/12.07.2006 modificată cu legea 33/17.03.2016 - Legea privind apărarea împotriva incendiilor;
- O.M.A.I. 166/27.07.2010 - Dispoziții generale privind apărarea împotriva incendiilor la construcții și instalațiile aferente;
- O.M.A.I. 163/ 28.02.2007 - Norme generale de apărare împotriva incendiilor;
- Legea nr. 319/14.07.2006 modificată prin Legea nr. 51/2012 și Legea nr. 187/2012 – Legea securității și sănătății în muncă;
- H.G. nr. 300/02.03.2006 modificată prin H.G. nr. 601/13.06.2007- privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierul temporar sau mobil;
- H.G. 355/11.04.2007 modificată prin H.G. nr. 37/2008, H.G. nr. 1.169/2004 și H.G. nr. 1/2012– privind supravegherea sănătății lucrătorilor;
- H.G. 496/12.04.2006 – privind cerințele minime de securitate și sănătate referitoare la expunerea lucrătorilor la riscurile generate de zgomot;
- H.G. nr. 971/26.07.2006 modificată prin H.G. nr. 359/20.05.2015 – privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă;
- H.G. nr. 1.051/09.08.2006 – privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru manipularea manuală a maselor care reprezintă riscuri pentru lucrători, în special afecțiuni dorsolombare;
- H.G. nr. 1.091/ 16.08.2006 – privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;
- H.G. 1.146/30.08.2006 – privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea în muncă de către lucrători a echipamentelor de muncă.

Normele de protecția muncii au ca scop eliminarea și diminuarea factorilor de risc de accidente și/sau îmbolnăvirii profesionale din cadrul procesului de muncă. Normele privind securitatea și sănătatea muncii sunt obligatorii și se aplică tuturor persoanelor fizice sau juridice, fie angajatori sau angajați, incluzând elevi, studenți, sau persoane ce au contact tangential cu procesul de muncă. Execuția lucrărilor se va face de firme specializate, iar supravegherea și conducerea lucrărilor de personal calificat și atestat corespunzător.

*

**

În conformitate cu Legea 10/1995 (republicată și modificată) proiectul va fi supus verificării tehnice pentru cerința A (partea de structură) și cerințele B, C, D, E, F (părțile de arhitectură și instalații).

Prezenta documentație tehnică a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 republicată cu completările și modificările ulterioare, ale Legii 10/1995 și a normelor și normativelor aflate în vigoare.

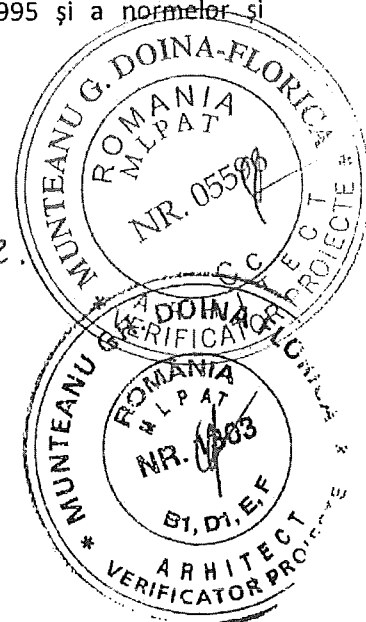
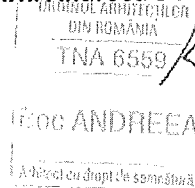
Șef proiect,

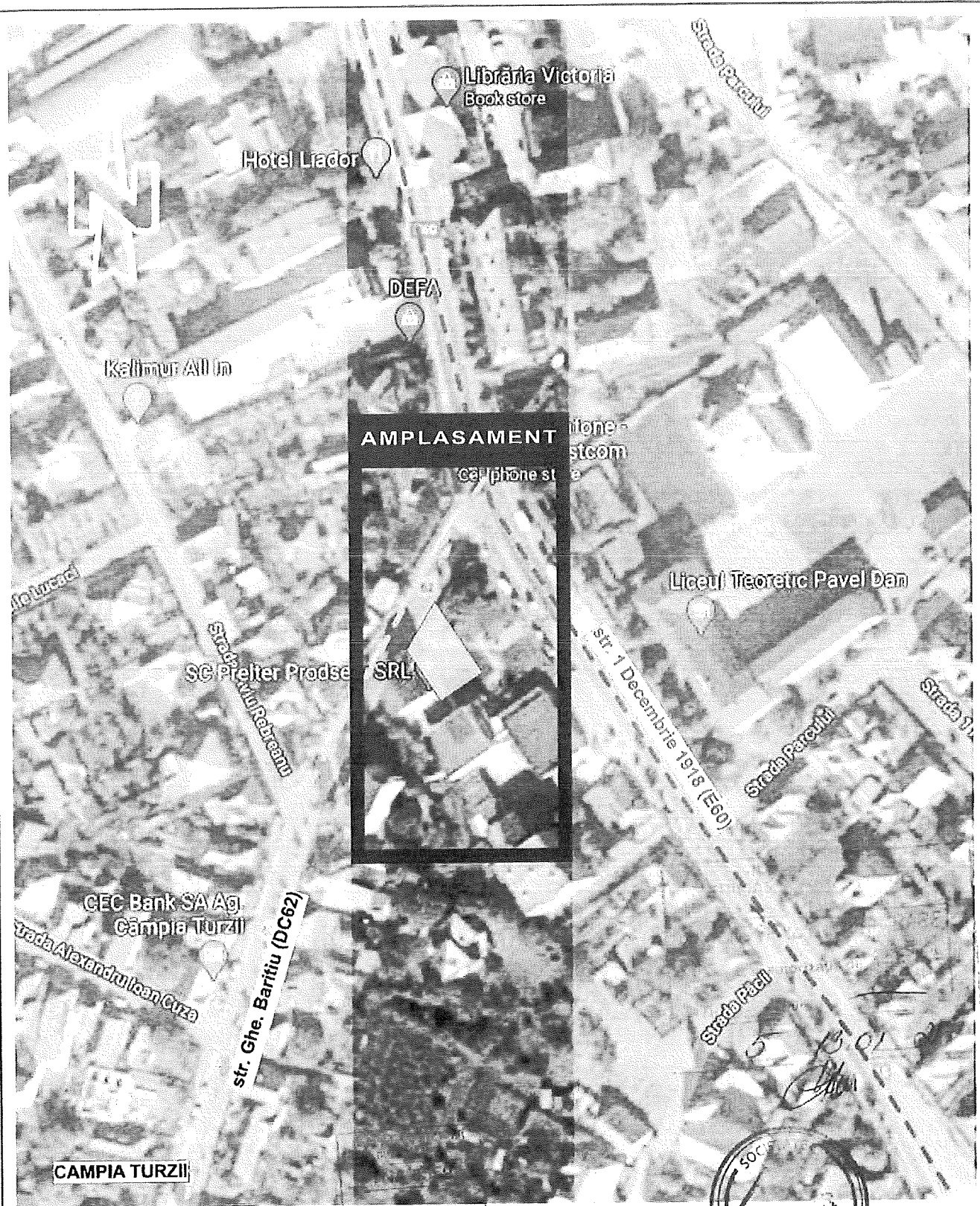
Arh. Oana COZMA



Întocmit,

Arh. Andreea BOC





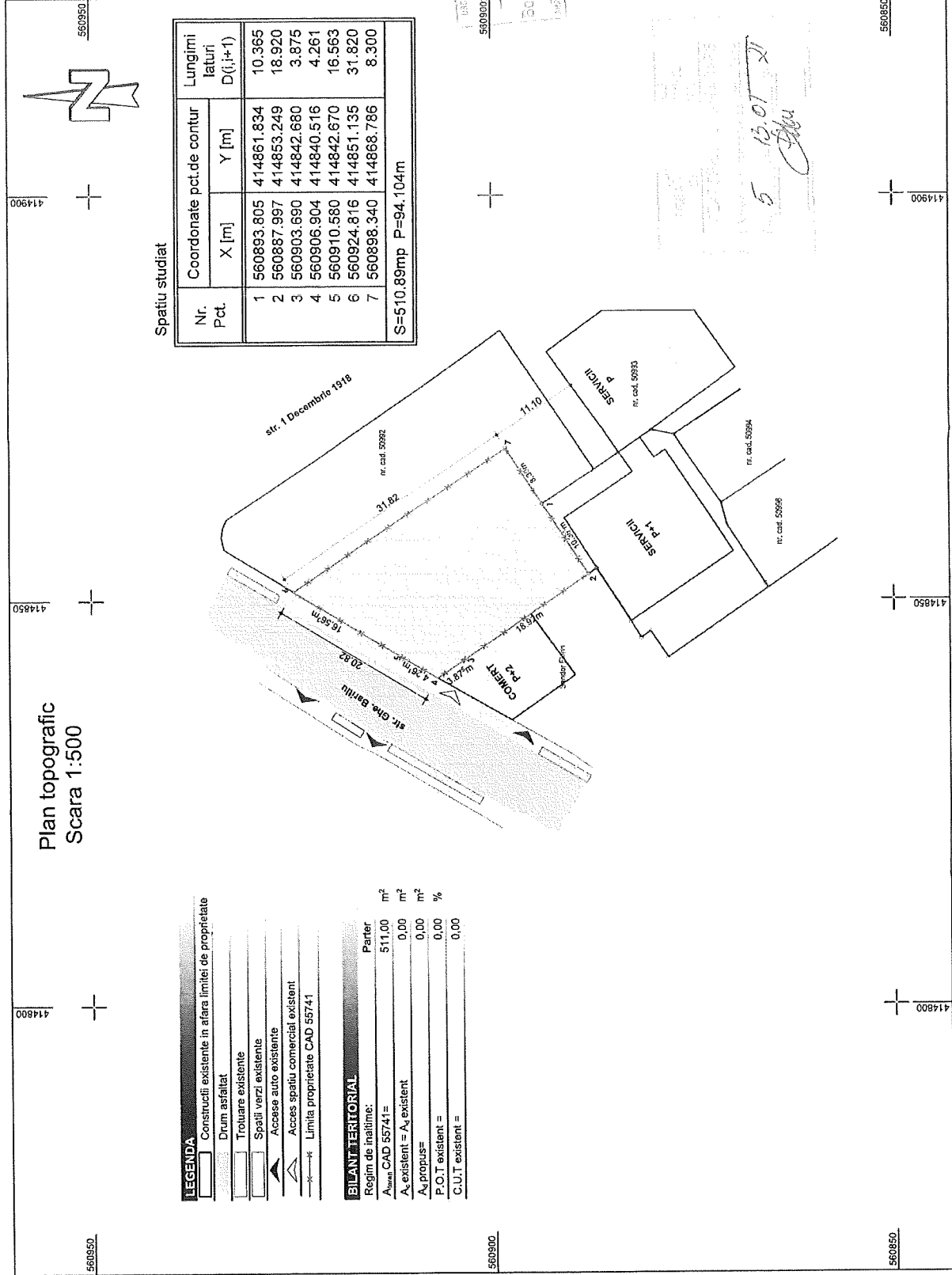
<p>Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. ATELIER VISION S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.</p>			
<p>CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C</p> <p>CLASA DE IMPORTANȚĂ: III</p> <p>GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: III</p>		<p>Verificator/cerință:</p>	
<p>BENEFICIAR: S.C. BUILDING STUDIO S.R.L. S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>ADRESA BENEFICIAR: str. Lunii, nr.24, ap.28, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj Bd. București, nr.2, ap.21, mun. Bala Mare, Jud. Maramureș</p>		<p>PROIECTANT GENERAL PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ATELIER VISION S.R.L. Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj</p>	
<p>DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNALȚIME P, AMENAJARE ÎNCINTĂ</p>		<p>NR. PROIECT 118/2020</p>	
<p>ADRESA AMPLASAMENT: str. 1 Decembrie 1918, nr.14, mun. Campia Turzii, Jud. Cluj</p>		<p>FAZĂ: D.T.A.C.</p>	
<p>TITLU PLANSA:</p>		<p>DATA 11.2020</p>	
<p>SPECIFICATIE NUME SEMNATURA</p>		<p>SCARA 1:2000</p>	
<p>SEF PROIECT arh. Oana COZMA</p>		<p>IO planșă - A4 - 297 x 210</p>	
<p>PROIECTAT arh. Andreea BOC</p>		<p>PLANSĂ: S.01</p>	
<p>DESENAT arh. Razvan SAVEANU</p>			

Identificat top.: Cad. 55741

Intocmit








SC TEHNOTOP88 SRL

Serie RO-B-J, nr. 1868/2020
 Data: Octombrie 2020

Suprafata: 511 m²

Plan topographic
Scara 1:500

LEGENDA

	Construcții existente în afara limitei de proprietate
	Drum asfaltat
	Trotuare existente
	Spații verzi existente
	Acces auto existente
	Acces spațiu comercial existent
	Limita proprietate CAD 55741

BILAN TERTORIAL		
Regim de inaltine:		Parter
A_{total} CAD 5574 =		511,00
A_e existent = A_e existent		0,00
A_p propus =		0,00
P.O.T existent =		0,00
C.U.T existent =		0,00
		m ²
		m ²
		m ²
		%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi $D(i,j+1)$
	X [m]	Y [m]	
1	560893.805	414861.834	10.365
2	560887.997	414853.249	18.920
3	560903.690	414842.680	3.875
4	560906.904	414840.516	4.261
5	560910.580	414842.670	16.563
6	560924.816	414851.135	31.820
7	560898.340	414868.786	8.300
S=510.89mp P=94.104m			

S=510.89mp P=94.104m

560900

560850

414800

414850

560850

414900

D 04410-10 • 47 • 433 • 2007

FAZA:

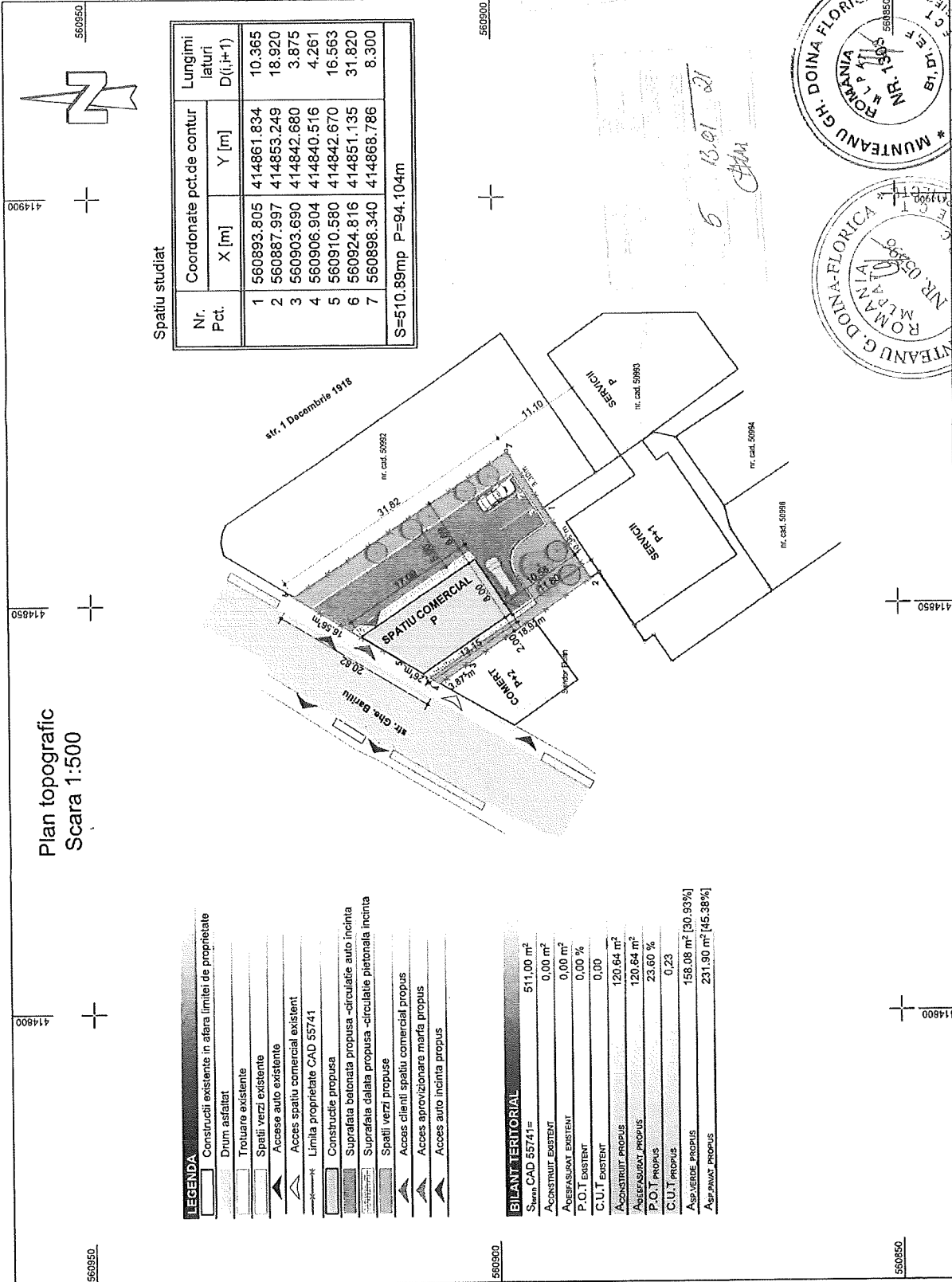
S.02

D.T.A.C.

Agos) duren i informatius cupants i el no pot li copiar, reproduir i
utilitzar, parlar i en integració local en acord amb el S.C. Aquestes
S.R.L. i no pot li fotocopiar en el scop directe del punt de vista de la informació.

Suprafata: 511 mp

Plan topografic
Scara 1:500



414900

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari $D(i,i+1)$
	X [m]	Y [m]	
1	560893.805	414861.834	10.365
2	560887.997	414853.249	18.920
3	560903.690	414842.680	3.875
4	560906.904	414840.516	4.261
5	560910.580	414842.870	16.563
6	560924.816	414851.135	31.820
7	560898.340	414868.786	8.300

S=510.89mp P=94.104m

510.89mp P=94.104m

BILANT TERRITORIAL

SWENT CAD 55741=	511.00 m ²
ACONSTRUIT EXISTENT	0.00 m ²
AREFASURAT EXISTENT	0.00 m ²
P.O.T EXISTENT	0.00 %
C.U.T EXISTENT	0.00
ACONSTRUIT PROPUS	120.64 m ²
AREFASURAT PROPUS	120.64 m ²
P.O.T PROPUS	23.60 %
C.U.T PROPUS	0.23
ASUPRUS PROPUS	158.08 m ² [30.93%]
AREASURAT PROPUS	231.90 m ² [45.38%]

560900

REF PROJECT	SEMIMATURA
art. Oana COZMA	<i>Oana</i>
PROJECTAT	
art. Andreea BOC	<i>Andreea</i>
DESENAT	
art. Răzvan SAVANU	<i>Răzvan</i>
DATE PROJECT	

DATE PROJECT
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU
REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE
INCINTA

ADRESA AMPLASAMENT:
str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, mun. Compaia fuzii,
jud. Cluj

BENEFICIAR:
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.
S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR:
str. Lunii, nr.24, ap.28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Bd. Bucuresti, nr.2, ap.21, mun. Bala Mare, jud.
Maramures;

Maramures		
R. PROJECT	DATA	SCARA
118/2020	11.2020	1:500, 1:1

ID 449110-A3-420 x 207
 FAZA:
 D.T.A.C.
 PLANS A:
 S.03

D.I.A.C.
Accolte le informazioni fornite in el no pol li copiate, repagiate con
ulteriori, ponete tal in interrogio cecol cu accordi soli el S.C. ATELUS VESON
S.P.A. ilen tal li fornite in dli scopi d'accol sul poneto cote cu lott elaborato.

5 13.01.20

INFO PROIECT:

CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
CLASA DE IMPORTANTA: III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III
VERIFICATORI: Cerinta

ECHIPA DE ELABORARE:
PROIECTANT GENERAL
PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ATELIER VISION S.R.L.



Str. Episcop Martin Avon, nr. 25, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

SEF PROIECT SEMNATURA
arh. Oana COZMA
PROIECTAT
arh. Andreea BOC
DESENAT
arh. Razvan SAVEANU

DATA PROIECT
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU
REGIM DE INALTIME P. AMENAJARE
INCINTA

ADRESA AMPLASAMENT:
nr. 1 Decembrie 1918, nr. 14, mun. Compa Turzi,
jud. Cluj

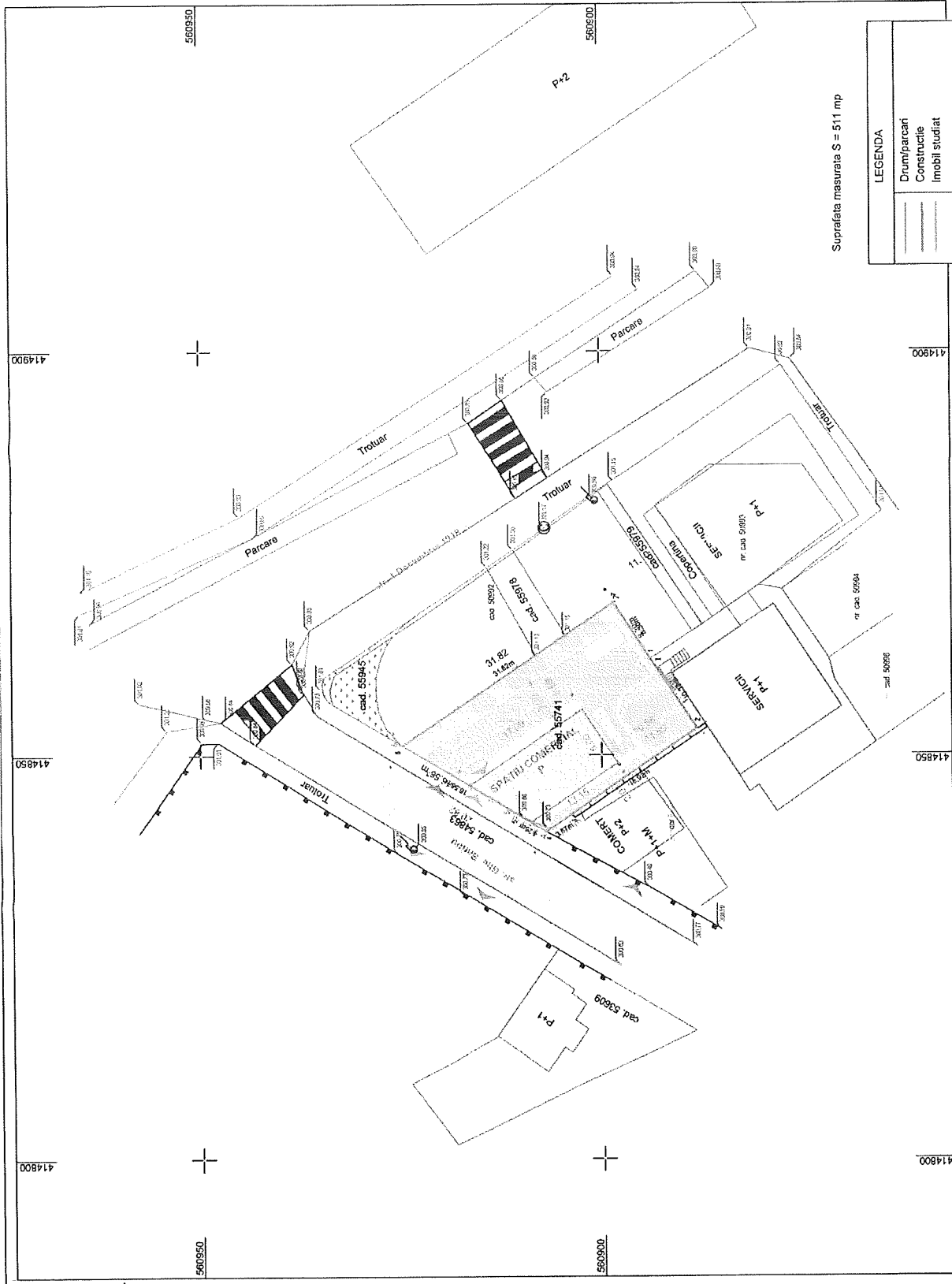
BENEFICIAR:
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.
S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR:
Str. Lunii, nr. 24, ap. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Bd. Bucuresti, nr. 2, ap. 21, mun. Bala Mare, jud.

NR. PROIECT DATA SCARA
118/2020 11.2020 1:1, 1:1.11

PLANS A:
FAZA:
D.T.A.C.
\$05

10 PANELE A3-100x297
ACTE: 1/2020
Urmareste proiectul de amenajare a terenului si a constructiilor, in scopul realizarii si folosirii in conformitate cu proiectul de amenajare a terenului si a constructiilor, in scopul realizarii si folosirii in conformitate cu proiectul de amenajare a terenului si a constructiilor.



LEGENDA	
	Drum/parcari
	Constructie
	Imobil studiat
	Trotuar/platfome
	Gard de metal
	Canal apa
	Stalp iluminat
	Treier de pietoni
	Limita nr. cadastral
	Spatiu verde



Intocmit,
Radulescu Adrian-Traian
Serie RO-B-F, nr. 1507/2012
Categorie D
Adrian-Traian Radulescu
Radulescu
Date: 2020.10.15
10:35:26 +03'00'

Digitally signed
by Oana-Elena
Selegean
Date: 2020.11.09
06:48:43 +02'00'



INFO PROIECT:

CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
CLASA DE IMPORTANTA: III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III

VERIFICATORI: Cerința:

ECHIPA DE ELABORARE:

PROIECTANT GENERAL

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. ATELIER VISION S.R.L.



Sir. Episcop Marton Avon, nr. 25, mun. Cluj-
Napoca, jud. Cluj

SEF PROIECT

arh. Oana COZMA

PROIECTAT

arh. Andreea BOC

DESENAT

arh. Razvan SAVEANU

DATE PROIECT

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU
REGIM DE INALTIME P. AMENAJARE
INCINTA

ADRESA AMPLASAMENT:

str. 1 Decembrie 1918, nr.14, mun. Compa Iurii,
jud. Cluj

BENEFICIAR:

S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.

S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR:

str. Lunii, nr.24, op.28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Bd. Bucuresti, nr.2, op.21, mun. Bala Mare, jud.

NR. PROIECT / DATA

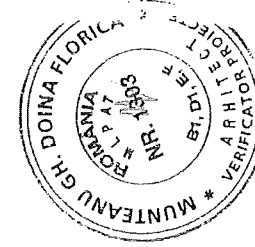
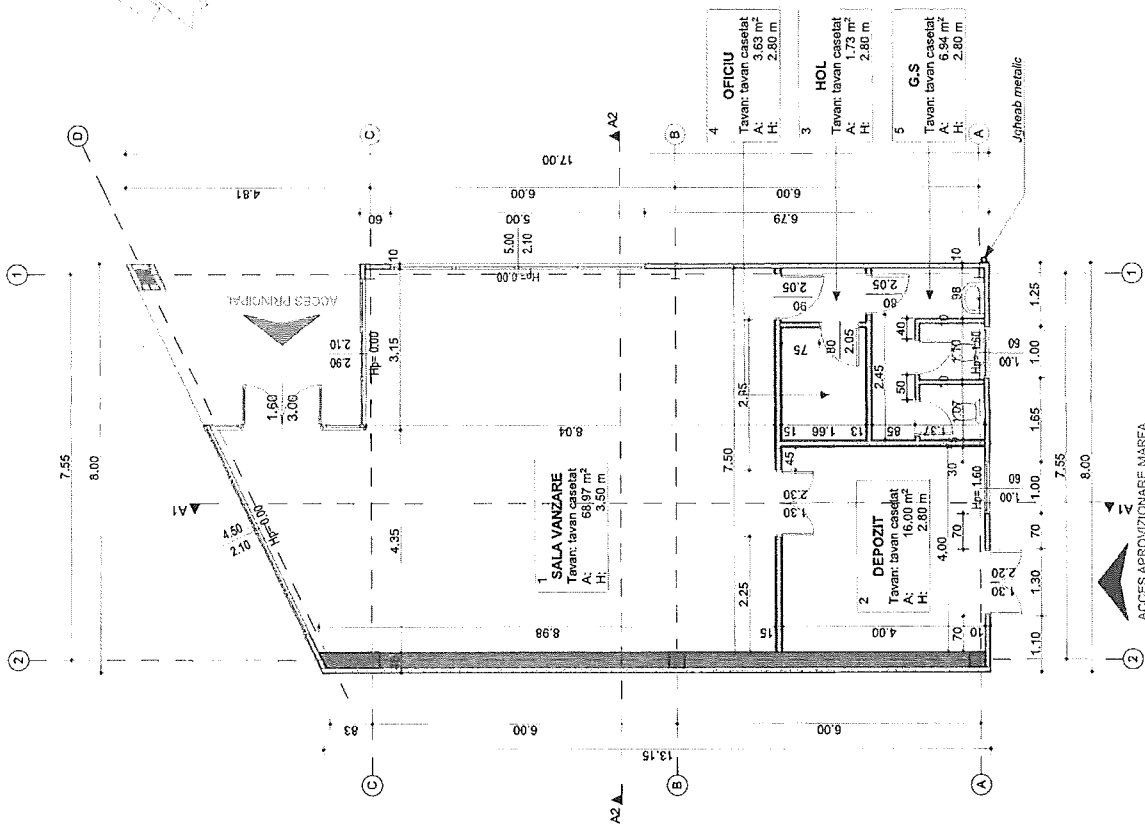
118/2020 11.2020

SCARA 1:100

PLANSA:

A.01

PLANSA: A.01
Acest desen a fost realizat cu ajutorul calculatorului și nu este un desen original. Pentru a evita orice confuzie, se recomandă să se verifice toate datele tehnice și de proiectare înainte de a începe lucrările de construcție.



LEGENDA

Structura metalica

Pereți exteriori portanți din zidărie

Elemente structurale din b.a.

Panouri metalice de perete tip sandwich - 10 cm

Pereți uscați din gips-carton cu termoizolație, rezistenți la foc F60

Pereți neporanți din gips-carton

Acces spațiu

Acces aprovizionare marfa

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

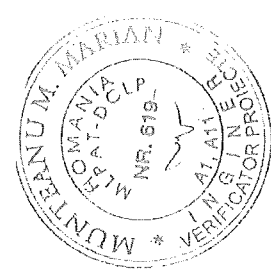
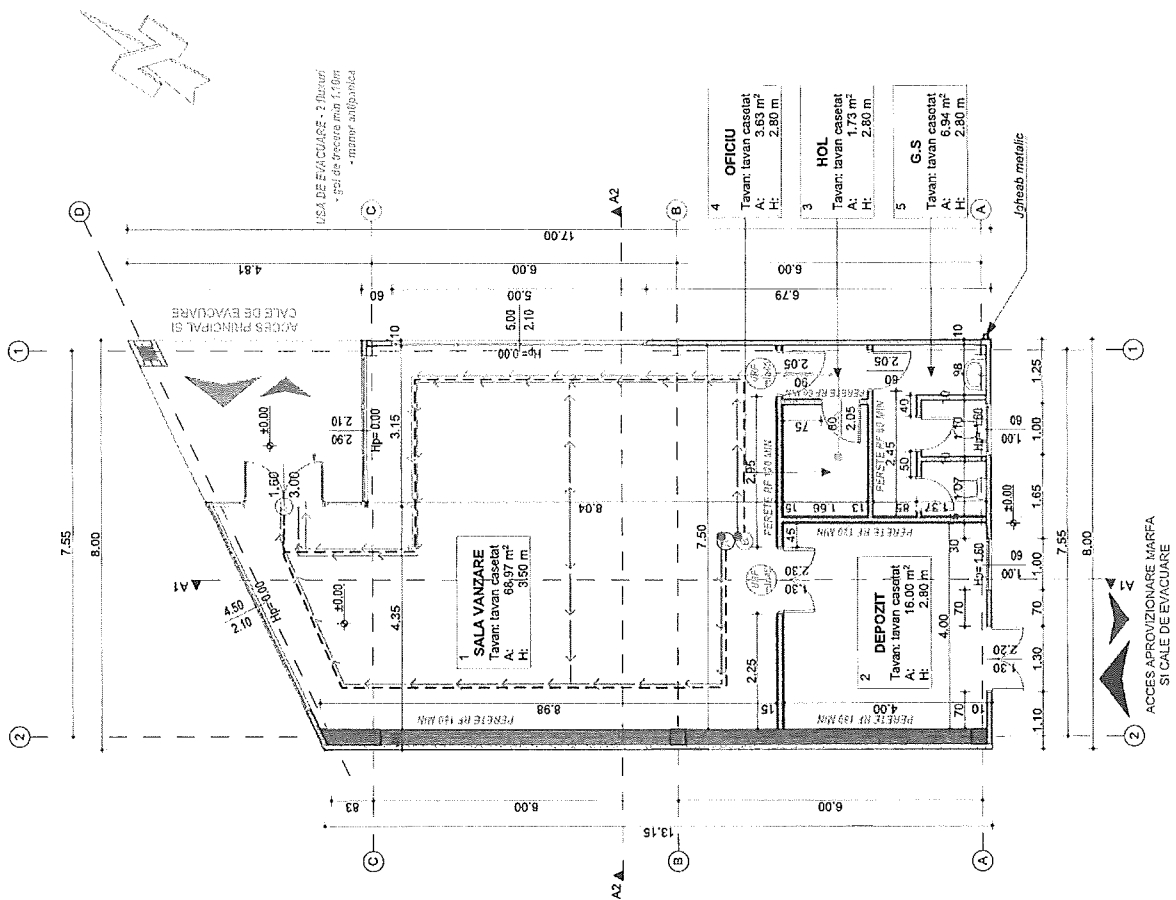
ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA

ACCES PRINCIPAL

ACCES APROXIMARE MARFA



LEGENDA

[Symbol]	Structura metalica
[Symbol]	Pereți exteriori portanți din zidărie
[Symbol]	Elemente structurate din b.a.
[Symbol]	Panouri metalice de perete tip sandwich - 10 cm
[Symbol]	Pereți usor din gips-carton cu termoizolație, rezistenți la foc 120'
[Symbol]	Pereți înaltați din gips-carton
[Symbol]	Cole gabarit constructie
[Symbol]	Akses spatiu
[Symbol]	Akses aprovizionare marfa
[Symbol]	Cale de evacuare - propus
[Symbol]	Cale de evacuare personal
[Symbol]	Cale de evacuare clienti
[Symbol]	A - X1 = 14.13m
[Symbol]	B - X1 = 15.00m
[Symbol]	--- Calcul lungime de evacuare

BILANT SUPRARARETE INCALZIRE

Nr.	Suprafata
01	Sala de vanzare
02	Depozit
03	Hol
04	Oficiu
05	G.S.
Suprafata utila (alaturi spatiu studiat)	97.27 m²
Suprafata constructa (alaturi spatiu studiat)	120.64 m²
Suprafata desfasurata (alaturi spatiu studiat)	120.64 m²



INFO PROIECT: CLUJ-NAPOCA
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
CLASA DE IMPORTANTA: III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III
VERIFICATORI: Cerința

ECHIPA DE ELABORARE:
PROIECTANT GENERAL
PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ATELIER VISION S.R.L.



Sr. Episcop Marlon Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, Jrd. Cluj

SEF PROIECT: SEMNATURA
Arh. Oana COZMA
PROIECTAT: SEMNATURA
Arh. Andreia BOC
DESENAT: SEMNATURA
Arh. Razvan SAVEANU

DATE PROIECT
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU
REGIM DE INALTIME P. AMENAJARE
INCINTA

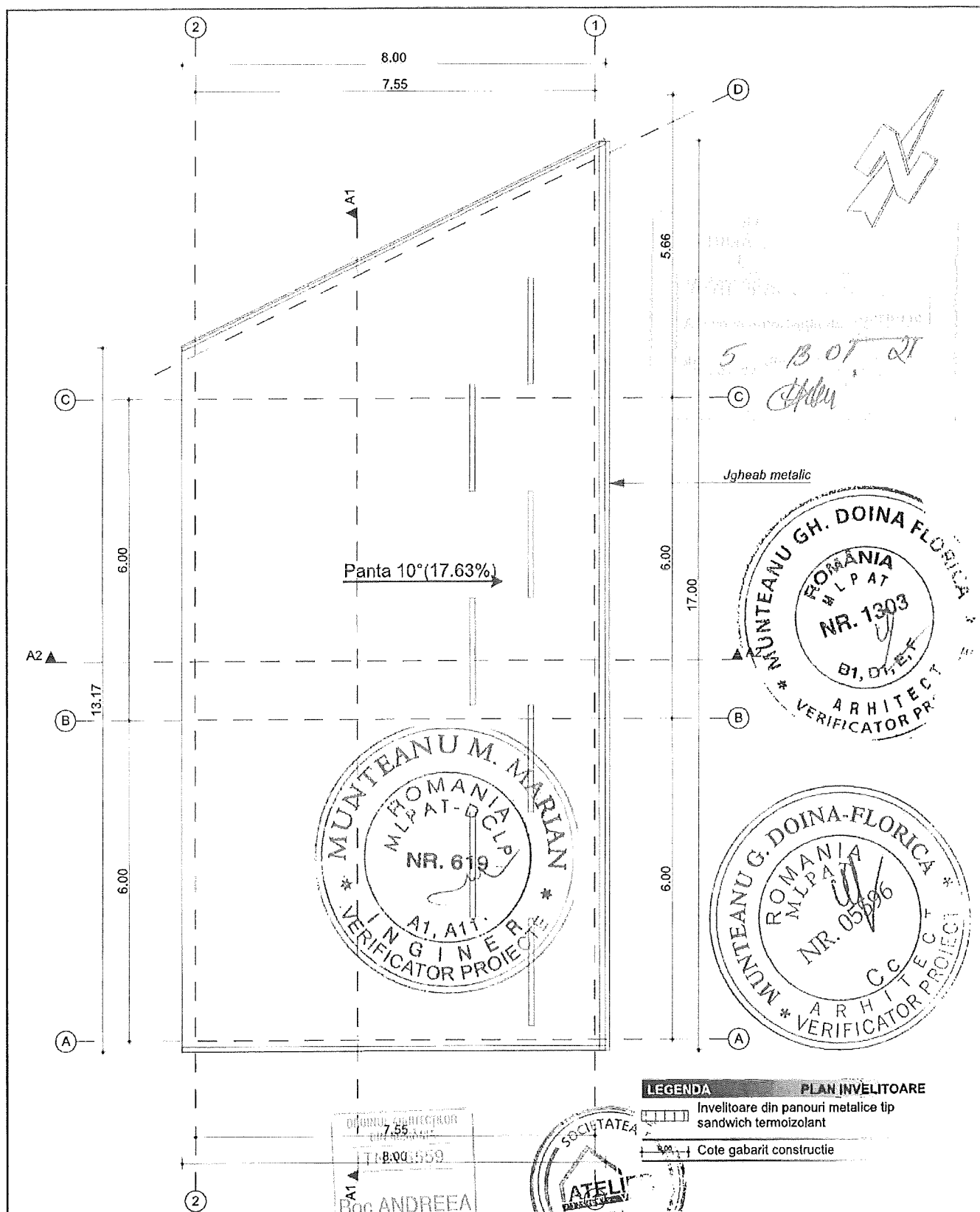
ADRESA AMPLASAMENT:
Str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR:
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.
S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR:
Str. Lunii, nr. 24, ap. 28, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Bd. Bucuresti, nr. 2, ap. 21, mun. Bala Mare, Jud.

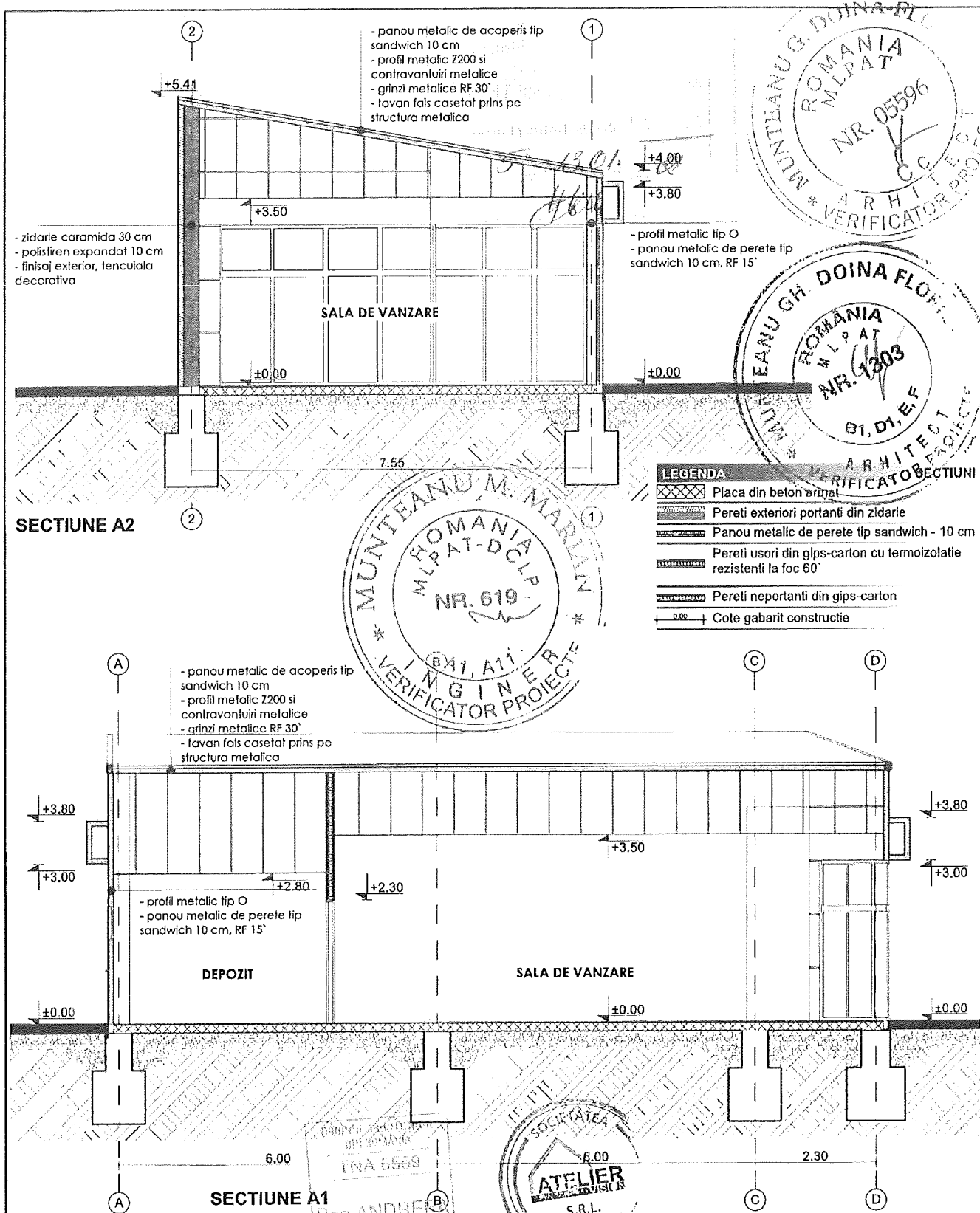
NR. PROIECT: DATA
118/2020 11/2020
SCARA: 1:100

PLANSA: A.0.1
FAZA: D.T.A.C.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.


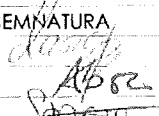



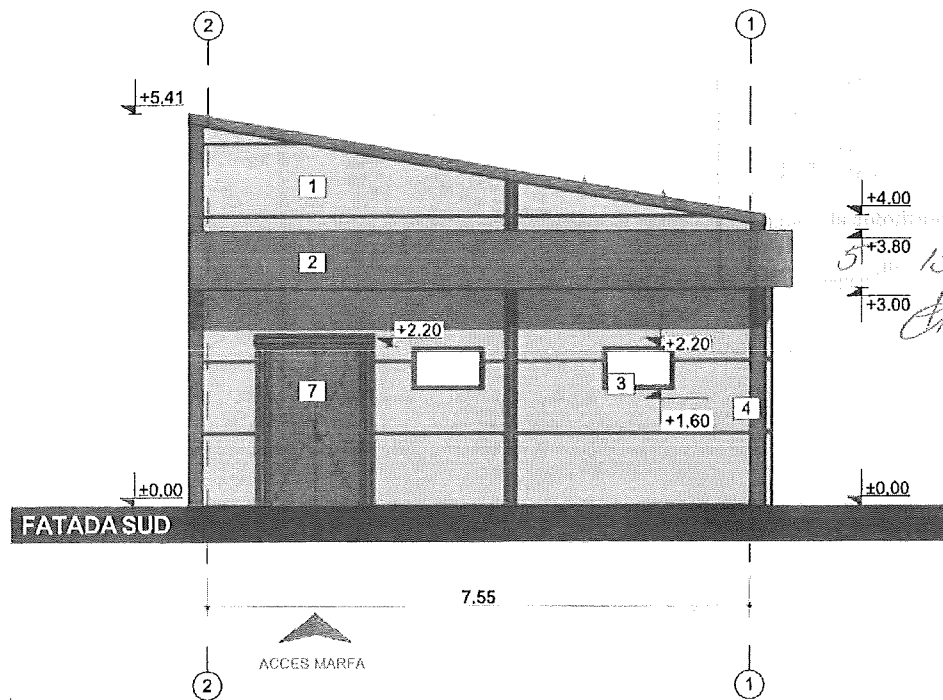
Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau integral, decât cu acordul scris al S.C. ATELIER VISION S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Verificator/cerinta:		PROIECTANT GENERAL		NR. PROIECT
CATEGORIA DE IMPORTANTA:	C	PROIECTANT ARHITECTURA		118/2020
CLASA DE IMPORTANTA:	III	S.C. ATELIER VISION S.R.L.		FAZA:
GRAD DE REZISTENTA LA FOC:	III	Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		D.T.A.C.
BENEFICIAR:	S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.	DENUMIRE PROIECT:		DATA
	S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE		11.2020
ADRESA BENEFICIAR:	str. Lunii, nr.24, ap.28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	INALTIME P, AMENAJARE INCINTA		SCARA
	Bd. Bucuresti, nr.2, ap.21, mun. Baia Mare, jud. Maramures	ADRESA AMPLASAMENT:		1:100
		str. 1 Decembrie 1918, nr.14, mun. Campia Turzii, jud. Cluj		ID planșă - A4 - 297 x 210
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	TITLU PLANSA:	PLANSA:
SEF PROIECT	arh. Oana COZMA			A.02
PROIECTAT	arh. Andreea BOC			
DESENAT	arh. Razvan SAVEANU			



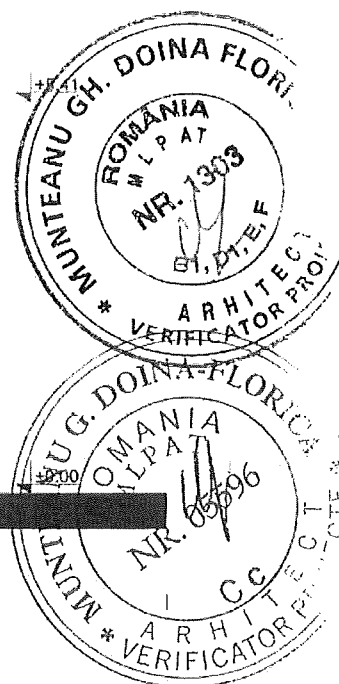
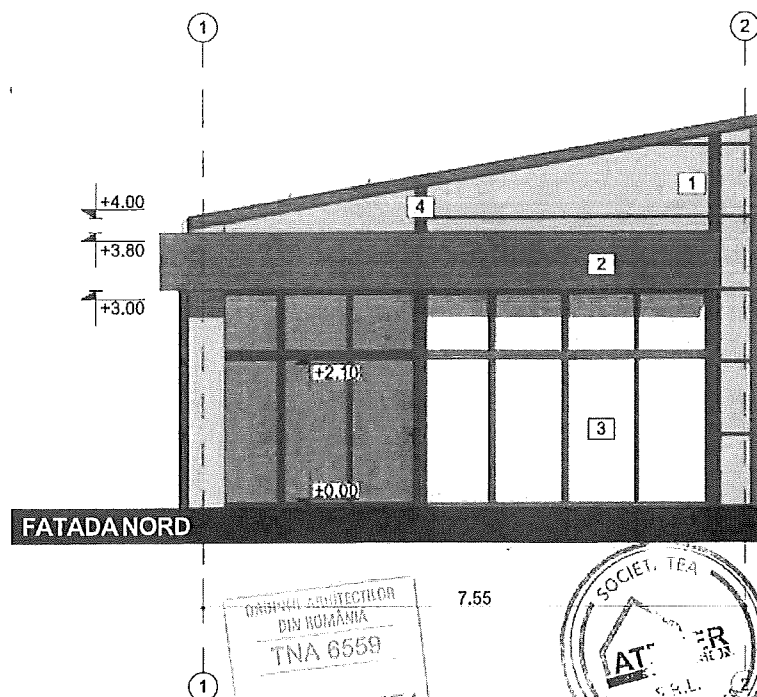
Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al S.C. ATELIER VISION S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

CATEGORIA DE IMPORTANTA: C		Verificator/serinta:	<div>PROIECTANT GENERAL</div> <div>PROIECTANT ARHITECTURA</div> <div><div></div><div>S.C. ATELIER VISION S.R.L.</div><div>Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj</div></div>		NR. PROIECT 118/2020
CLASA DE IMPORTANTA: III			FAZA : D.T.A.C.		
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III					
BENEFICIAR: S.C. BUILDING STUDIO S.R.L. S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE INCINTA	DATA 11.2020	
ADRESA BENEFICIAR: str. Lunii, nr.24, ap.28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj Bd. Bucuresti, nr.2, ap.21, mun. Bala Mare, jud. Maramures			ADRESA AMPLASAMENT: str. 1 Decembrie 1918, nr.14, mun. Campia Turzii, jud. Cluj	SCARA 1:100	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	TITLU PLANSA:	10 planșă - A4 - 297 x 210	
SEF PROIECT	arh. Oana COZMA			PLANSĂ : A.03	
PROIECTAT	arh. Andreea BOC				
DESENAT	arh. Razvan SAVEANU				



LEGENDA

- 1 - Panou metalic de perete, tip sandwich, culoare RAL 9007
- 2 - Panou metalic de perete, tip sandwich, culoare RAL 9005
- 3 - Tamplarie PVC, RAL 7016, cu geam termoizolant, securizat
- 4 - Profil metalic, culoare RAL 9005
- 5 - Panou metalic de acoperis, tip sandwich termoizolant, culoare RAL 9007
- 6 - Tencuiala decorativa, gri inchis
- 7 - Tamplarie metalica cu bariera termica, RAL 9007



Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduce sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. ATELIER VISION S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

CATEGORIA DE IMPORTANTA: C		Verificator/centru de proiectare		PROIECTANT GENERAL		NR. PROIECT 118/2020	
CLASA DE IMPORTANTA: III				PROIECTANT ARHITECTURA		FAZA: D.T.A.C.	
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III				S.C. ATELIER VISION S.R.L.		DATA 11.2020	
BENEFICIAR: S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.				Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		SCARA 1:100	
ADRESA BENEFICIAR: S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.				DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P, AMENAJARE INCINTA		ID planșă - A4 - 297 x 210	
str. Lunii, nr.24, ap.28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj				ADRESA AMPLASAMENT: str. 1 Decembrie 1918, nr.14, mun. Camplă Turzii, jud. Cluj		PLANSĂ: A.04	
Bd. București, nr.2, ap.21, mun. Bala Mare, jud. Maramureș				TITLU PLANSA:			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA					
SEF PROIECT	arh. Oana COZMA						
PROIECTAT	arh. Andreea BOC						
DESENAT	arh. Razvan SAVEANU						



INFO PROIECT :

CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
CLASA DE IMPORTANTA: III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III

VERIFICATORI: Ceintita :

ECHIPA DE ELABORARE:

PROIECTANT GENERAL

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. ATELIER VISION S.R.L.

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

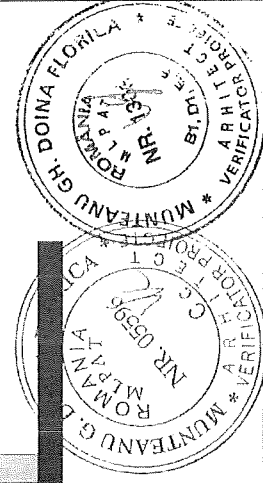
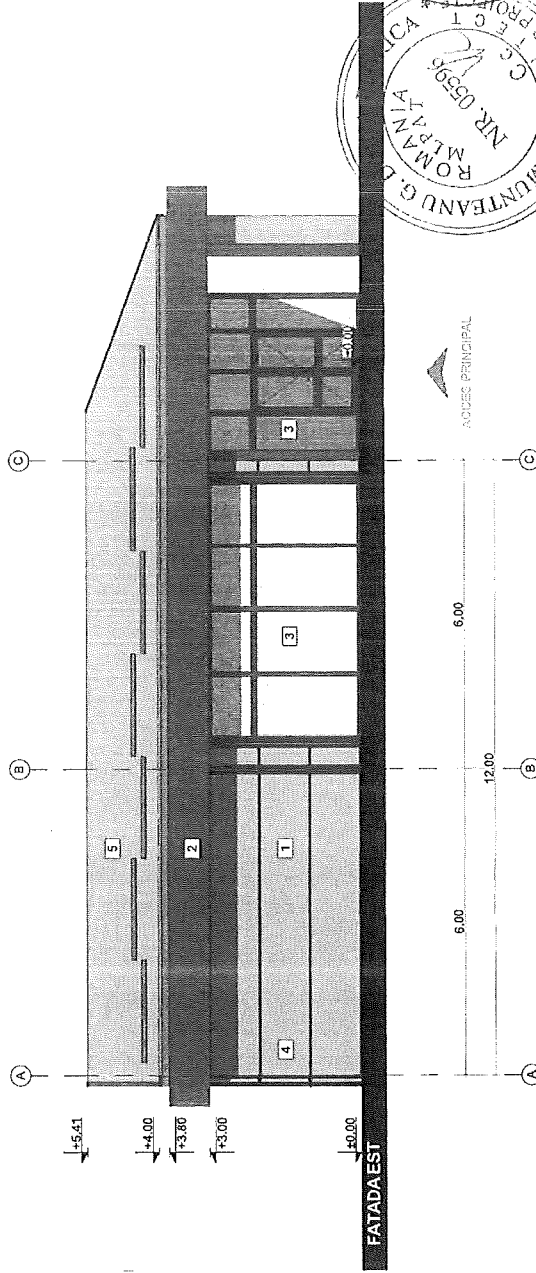
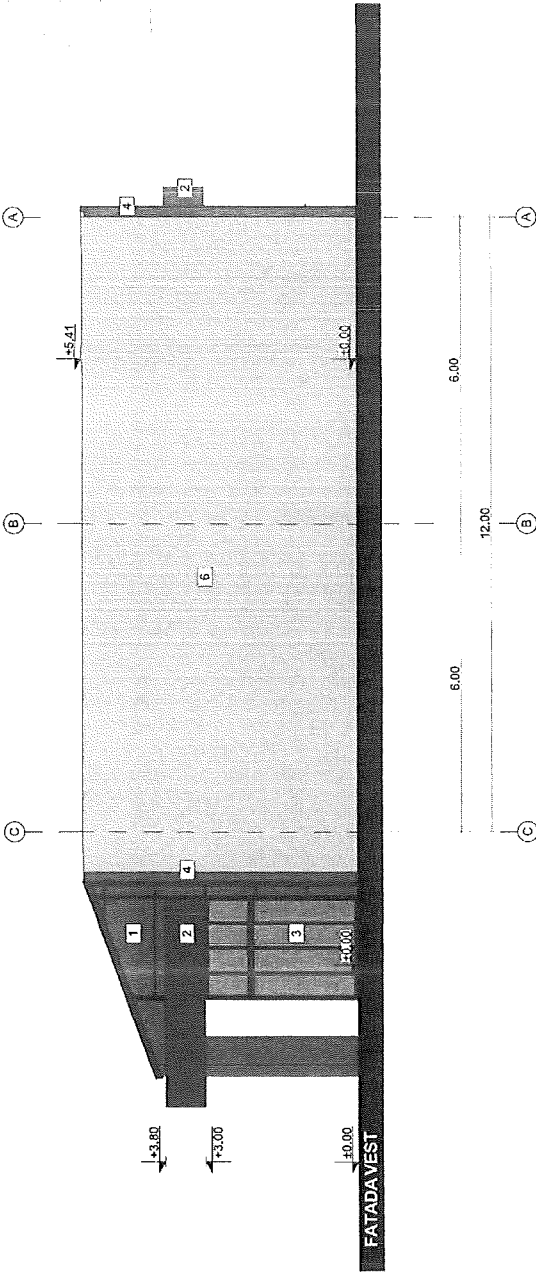
Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Episcop Marton Aron, nr. 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

5 13.01.20



LEGENDA

- 1 - Perou metalic de perete, tip sandwich, culoare RAL 9007
- 2 - Perou metalic de perete, tip sandwich, culoare RAL 9005
- 3 - Tamplari PVC, RAL 7016 cu geam termolizant, securizat
- 4 - Profil metalic, culoare RAL 9005
- 5 - Perou metalic de perete, tip sandwich termolizant, culoare RAL 9007
- 6 - Tencuiala decorativa, gri inchis
- 7 - Tamplarie metalica cu bariera termica, RAL 9007

PROIECTANT
TNA 0559
BOB ANDREAS

SEF PROIECT
arh. Oana COZMA
PROIECTAT
arh. Andreea BOC
DESENAT
arh. Razvan SAVEANU

DATE PROIECT

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU
REGIM DE INALTIME P. AMENAJARE
INCINTA

ADRESA AMP. ASAMBLANT:

str. 1 Decembrie 1918, nr.14, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.

S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR:

str. Lunii, nr.24, ap.28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Bd. Bucuresti, nr.2, ap.21, mun. Bala Mare, jud. Maramures

NR. PROIECT DATA SCARA

118/2020 11/2020 1:100

PLANS A:

A.05

D.T.A.C.

PLANUL A-1-02-297

PLANUL A-1-02-297

Adresa: loc. Campia Turzii, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 14 Cluj CLUJ

Proprietari :-

Identificat top. : Cad. 55741

Intocmit

SC TEHNOTOP88 SRL

Serie RO-B-J, nr. 1868/2020 Data: Octombrie 2020

Suprafata: 511 mp

Plan topografic Scara 1:500

LEGENDA

- Construcții existente în afara limitei de proprietate
- Drum asfaltat
- Trotuar existente
- Spatii verzi existente
- Accese auto existente
- Acces spatiu comercial existent
- Limita proprietate CAD 55741
- Construcție propusa
- Suprafata betonata propusa -circulatie auto incinta
- Suprafata dalata propusa -circulatie pietonala incinta
- Spatii verzi propuse
- Acces clienti spatiu comercial propus
- Acces aprovizionare marfa propus
- Acces auto incinta propus

BILANT TERITORIAL

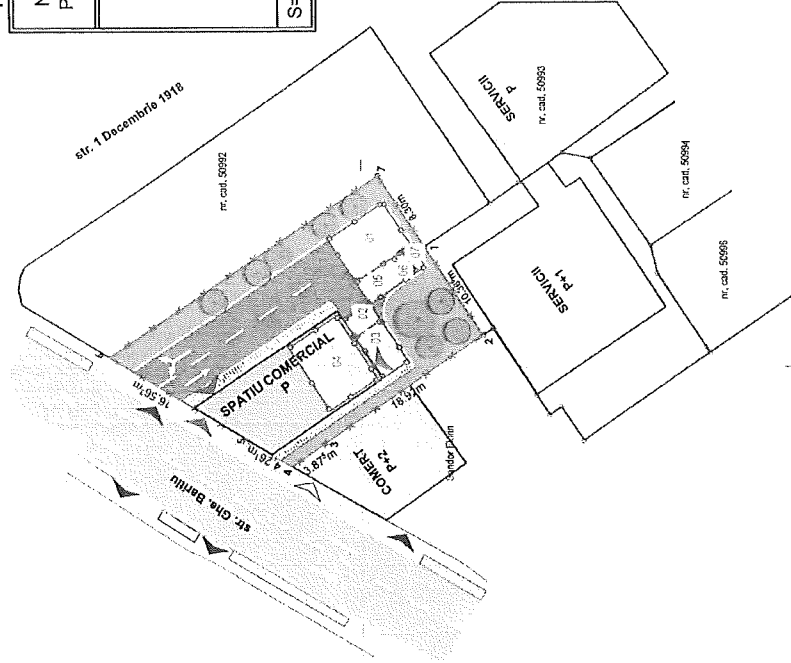
Suma CAD 55741 =	511,00 m ²
ACONSTRUIT EXISTENT	0,00 m ²
ADRESASURAT EXISTENT	0,00 m ²
P.O.T. EXISTENT	0,00 %
C.U.T. EXISTENT	0,00
ACONSTRUIT PROPUS	120,64 m ²
ADRESASURAT PROPUS	120,64 m ²
P.O.T. PROPUS	23,90 %
C.U.T. PROPUS	0,23
APROVERIRE PROPUS	158,08 m ² [30,93%]
ASPELANT PROPUS	231,90 m ² [45,38%]

ORGANIZARE SANCTUAR

- 1.31.1 Platforma auto
- 1.32 Platforma materiale construite
- 1.33 Platforma unelte si scule
- 1.34 Platforma de lucru
- 1.35 Banca functionarii / sel sarilor
- 1.36 Toaleta ecologica
- 1.37 Tablou electric temporar

Spatiu studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	560893.805	414861.834	10.365
2	560887.997	414853.249	18.920
3	560903.690	414842.680	3.875
4	560906.904	414840.516	4.261
5	560910.580	414842.670	16.563
6	560924.816	414851.135	31.820
7	560898.340	414868.786	8.300
S=510.89mp P=94.104m			



414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

560950

414900

414800

560850

414850

560950

414900

560850

414850

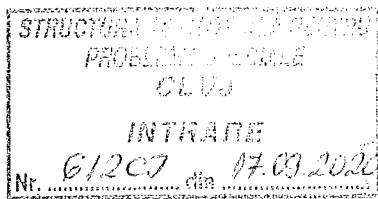
560950



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVEI DE STAT
ȘI PROBLEME SPECIALE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

NR. 2259 DIN 11.09.2020



Nr. 2182 PS/ 14.09.2020 Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII, JUDEȚUL CLUJ

Domnul Dorin Nicolae LOJIGAN

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 19183 din 11.08.2020 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 504 mp.*”, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, municipiul Câmpia Turzii, județul Cluj, identificat la poziția 1 din anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului local nr. 127/30.07.2020 *privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Câmpia Turzii, respectiv de modificare a datelor de identificare a bunului teren cu număr de inventar 8, situat pe strada 1 Decembrie 1918, nr. 14 și completare cu imobilele rezultate din dezmembrare și în Cartea funciară nr. 55978 a municipiului Câmpia Turzii, având numărul cadastral 55978 al imobilului situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 14, municipiul Câmpia Turzii, județul Cluj,*

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Gheorghe ALECSEI





ROMÂNIA
Județul CLUJ
Consiliul local CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriștilor, Nr.2
Telefon: 0264268001; 0264268002; 0264268004 Fax: 0264261467
<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primariact@campiaturzii.ro;

Comisia de specialitate nr.2 - pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții

AVIZ

**La proiectul de hotărâre
privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 504 mp, înscris
în cf 55978 Câmpia Turzii, nr. Cadastral 55978, proprietate privată a municipiului Câmpia Turzii,
către SC TORINO CONSTRUCT SRL și BUILDING STUDIO SRL.**

Comisia de specialitate nr.2 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, s-a întrunit în ședința de lucru din data de 17.06.2021 în scopul dezbaterii și avizării proiectului de hotărâre menționat mai sus.

Proiectul de hotărâre este avizat pentru legalitate de către Secretarul General al Municipiului Câmpia Turzii.

Comisia de specialitate, analizând documentele care au stat la baza inițierii proiectului de hotărâre, în urma dezbaterilor, constată că îndeplinește condițiile legale pentru punerea în discuție și avizare.

Comisia de specialitate nr.2 - Avizează favorabil proiectul de hotărâre

și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator (eventualele amendamente se vor specifica în procesul-verbal de ședință).

Prezentul aviz a fost emis cu 5 voturi "pentru".

PREȘEDINTE COMISIE
Mihail Iuliu PĂTRUȚIU