ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A NR. 104

din data de 23.05.2022

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m^2, categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Pășunat Poiana

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința extraordinară din data de 23.05.2022;

Având în vedere:

- Strategia de Dezvoltare Locală dezvoltată la nivelul Municipiului Turda, document programatic destinat dezvoltării zonelor urbane marginalizate, a fost realizată cu respectarea conceptelor de dezvoltare planificată a localității, cu scopul creșterii calității vieții locuitorilor și dezvoltarea sustenabilă a comunității într-un mod inteligent, mai durabil și favorabil incluziunii, în concordanță cu strategiile UE.

- Dezvoltarea Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC) este noul instrument de dezvoltare teritorială propus de Comisia Europeană pentru perioada de programare 2014-2020 în vederea combaterii sărăciei și a excluziunii sociale de la nivel urban, prin stimularea implicării comunităților în dezvoltarea locală, prin formarea unui parteneriat local și implementarea Strategiilor de Dezvoltare Locală (SDL). Această Strategie este subsecventa Strategiei Integrate de Dezvoltare Durabilă 2021-2030, care la rândul ei este elaborată în strânsă legătură cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, document realizat pentru municipiul Turda în anul 2017 ca primă versiune și care în prezent se află într-un proces de actualizare, pentru înglobarea celor mai noi politici de la nivel european.

- Strategia de Dezvoltare Locală pentru zonele urbane marginalizate s-a demarat și realizat în 2017, printr-o metodologie care a presupus mobilizarea și implicarea comunității dezavantajate și a organizațiilor locale, de la nivel urban, pentru a face pași concreți spre dezvoltarea lor într-un mod mai inteligent, mai durabil și favorabil incluziunii, în concordanță cu Strategia Europa 2020. A presupus o abordare integrată în soluționarea problemelor cu care se confruntă comunitățile marginalizate, multisectorială, realizată prin corelarea și asigurarea complementarității între investițiile în infrastructură de tip FEDR și măsurile soft de tip FSE.

- DLRC este un instrument gestionat de comunitate prin intermediul Grupurilor de Acțiune Locală (GAL), formate din reprezentanți ai sectorului public și privat, precum și ai comunităților, atât ai celor marginalizate, cât și ai celor nemarginalizate ce promovează interesele socio-economice locale. În acest scop s-a fondat GAL Turda Urban.

- Teritoriul SDL este întregul teritoriu al municipiului Turda. Acesta cuprinde 5 zone marginalizate. Cele cinci comunități marginalizate identificate și delimitate sunt: comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc ELTRA, comunitatea de pe Calea Victoriei, comunitatea din zona Industrială și comunitatea Barbu Lăutaru.

- Obiectivul general al SDL este reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM, alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL.

- unul din obiectivele specifice ale SDL ce a fost identificat în baza unui larg proces consultativ, este cel de *regenerare a zonelor de locuit și de creștere a coeziunii comunității.* Acest obiectiv urmărește asigurarea infrastructurii de acces în zonele marginalizate, prin asfaltarea drumurilor principale și secundare, asigurarea accesului la utilități, reabilitarea locuințelor, ecologizarea și creșterea nivelului de curățenie pentru creșterea calității locuirii.

- în scopul atingerii obiectivului specific mai sus menționat Municipiul Turda a inițiat investiția creionată în fișa de proiect intitulată *„Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico -edilitară în comunitatea Margaretelor"*, anexă a SDL. Proiectul propus are ca scop amenajarea (în etape) a zonei adiacente Străzii Margaretelor, cu rețele de infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară, având ca scop final construirea de locuințe sociale în vederea urbanizării zonei, pentru incluziunea zonelor urbane defavorizate utilizând metodologia DLRC,

- activitățile specifice primei etape de amenajare a rețelei de infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară a proiectului aferent sunt: modernizarea părții carosabile; colectarea apelor pluviale de pe partea carosabilă și evacuarea lor către emisare; amenajarea accesului la proprietățile riverane aflate pe traseul străzii; amenajarea trotuarelor; amenajarea zonelor verzi, plantarea și toaletarea arborilor,

- HCL Municipiul Turda nr. 28 din data de 18.02.2022 privind *aprobarea principalilor indicatori tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"*,

- *Referatul* nr. 14033/ 11.05.2022 realizat de către *Compartimentul Strategii* prin care se susține oportunitatea, necesitatea, scopul și motivul inițierii prezentului proiect de hotărâre, în cuprinsul căruia se reține că, pentru realizarea proiectului intitulat *„Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico - edilitară în comunitatea Margaretelor"*, se impune a se demara procedura de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m^2, categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Pășunat Poiana,

- *Raportul de evaluare*, realizat de către domnul Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de 23.950,00 RON, conform studiului de piața a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022, înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 13975/10.05.2022, ce constituie ANEXA 3 a prezentului document,

- *Adresa nr. 13558/06.05.2022*, emisă de către UAT Municipiul Turda, Județul Cluj, comunicată *ASOCIAȚIEI COMPOSESORATUL DE PĂȘUNAT POIANA*, proprietar al imobilului înscris în CF nr. 63462 Turda, prin care s-a învederat acesteia că la momentul *efectuării de către domnul expert a inspecției pe teren acesta a constatat existența pe amplasament a unor contaminanți (deșeuri) si a unor construcții provizorii extratabulare specifice zonelor de mahala. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea naturii contaminanților. Apreciez ca ecologizarea si decontaminarea amplasamentului, precum si desființarea construcțiilor provizorii poate diminua considerabil valoarea de piața estimata. Or, în condițiile în care valoarea de ecologizare estimată este de minimum 78.640,00 EURO + TVA, vă rugăm să vă dați acordul pentru plata unei sume simbolice cu titlu de despăgubire, aferentă exproprierii imobilului mai sus menționat și să ne comunicați, cu celeritate, în scris, înscrisul în cuprinsul căruia se menționează acest acord,*

- *Procesul-verbal nr. 21/07.05.2022*, întocmit cu ocazia desfășurării Adunării Generale a Composesoratului de Păşunat Poiana Turda din data de 07.05.2022, în cuprinsul căruia se exprimă acordul acestui for cu privire la realizarea unei eventuale exproprieri pentru cauză de utilitate publică a terenului înscris în CF nr. 63462 Turda,

Luând în dezbatere:

- Proiectul de hotărâre privind *aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m², categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Păşunat Poiana*, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

- *Referatul de aprobare – expunerea de motive* întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune declanșarea procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m², categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Păşunat Poiana,

Având în vedere prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2, lit. b, lit. c, lit. d, alin. 4, lit. e, art. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. e, alin. 2, alin. 3, lit. e, art. 3, art. 4, art. 5, alin. 1 și alin. 3, art. 7 din *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010, art. 4 alin. *Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011*, aprobată prin HG nr. 53/2011, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 84 din 01 februarie 2011, Legii nr. 273/2006 *privind finanțele publice locale*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 618 din 18 iulie 2006, ale Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 571 bis din 31 iulie 2014, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPI, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 571 din 31 iulie 2014.

Ținând seama de prevederile *Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se ia act de faptul că indicatorii tehnico economici ai obiectivului de investiții *"Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"* au fost aprobați *prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Turda nr. 28 din data de 18.02.2022 privind aprobarea principalilor indicatori tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"*.

Art. 2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții *"Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"*, în suprafață de 25.000 mp, documentație recepționata si avizata sub nr. 63462, de către O.C.P.I și a variantei finale a studiului de fezabilitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Turda nr. 28 din 18 februarie 2022, conform Anexei 1 ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, de interes local, a imobilului proprietate privată, situat pe amplasamentul prevăzut la art. 1.

Art. 4. Se aprobă lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții *"Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"* și sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor OCPI Cluj/ BCPI Turda, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se însușește *Raportul de evaluare*, realizat de către domnul Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de 23.950,00 RON, conform studiului de piața a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022, înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 13975/10.05.2022, pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții *"Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"*, conform Anexei 3 ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă atribuirea sumei individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în cuantum de 23.950,00 RON, stabilită în baza *Raportului de evaluare* înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 13975/10.05.2022.

Art. 7. Se aprobă alocarea din bugetul Municipiului Turda a sumei de 23.950,00 RON, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 6. Sumele individuale prevăzute anterior urmează a fi asigurate din fondurile bugetului local al Municipiului Turda și se virează, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data adoptării prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Turda, la dispoziția proprietarilor de imobile situate pe amplasamentul lucrării de interes local prevăzute la art. 1, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art. 8. Se mandatează Primarul municipiului Turda pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art. 9. Se aprobă constituirea numărului cadastral cu suprafață de 25.000 mp conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre și înscrierea acestei suprafețe într-o nouă coală de C.F., în proprietatea publică a Municipiului Turda, după perfectarea operațiunilor legale privind exproprierea.

Art. 10. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, la obiectivul de investiții *"Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"* si lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Municipiului Turda și prin afișare pe pagina de internet a Municipiului Turda.

Art. 11. Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă tuturor proprietarilor.

Art. 12. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Turda, prin intermediul aparatului său de specialitate.

Art. 13. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ,* cu modificările și completările ulterioare.

Art. 14. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Direcției Strategie și Dezvoltare Locală, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice, Serviciului Administrație Publică Locală, precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b)Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro .

Art. 15. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Direcției

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Sima Radu Mihai

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
al municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 13
împotrivă -
abţineri 3
Numărul total al consilierilor în funcţie este 20.
Numărul consilierilor participanţi la vot este 16.

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
Nr. 14033/ 11.05.2022

REFERAT DE NECESITATE ŞI OPORTUNITATE

În sensul respectării conceptelor de dezvoltare planificată a localităţii, pentru creşterea calităţii vieţii locuitorilor şi dezvoltarea sustenabilă a comunităţii într-un mod mai inteligent, mai durabil şi favorabil incluziunii, în concordanţă cu strategiile UE, Municipiul Turda a dezvoltat propriul document programatic destinat dezvoltării zonelor urbane marginalizate, respectiv Strategia de Dezvoltare Locală.

Dezvoltarea Locală plasată sub Responsabilitatea Comunităţii (DLRC) este noul instrument de dezvoltare teritorială propus de Comisia Europeană pentru perioada de programare 2014-2020 în vederea combaterii sărăciei şi a excluziunii sociale de la nivel urban, prin stimularea implicării comunităţilor în dezvoltarea locală, prin formarea unui parteneriat local şi implementarea Strategiilor de Dezvoltare Locală (SDL).

Această Strategie este subsecventa Strategiei Integrate de Dezvoltare Durabilă 2021-2030, care la rândul ei este elaborată în strânsă legătură cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, document realizat pentru municipiul Turda în anul 2017 ca primă versiune şi care în prezent se află într-un proces de actualizare, pentru înglobarea celor mai noi politici de la nivel european.

Strategia de Dezvoltare Locală pentru zonele urbane marginalizate s-a demarat şi realizat în 2017, printr-o metodologie care a presupus mobilizarea şi implicarea comunităţii dezavantajate şi a organizaţiilor locale, de la nivel urban, pentru a face paşi concreţi spre dezvoltarea lor într-un mod mai inteligent, mai durabil şi favorabil incluziunii, în concordanţă cu Strategia Europa 2020. A presupus o abordare integrată în soluţionarea problemelor cu care se confruntă comunităţile marginalizate, multisectorială, realizată prin corelarea şi asigurarea complementarităţii între investiţiile în infrastructură de tip FEDR şi măsurile soft de tip FSE.

DLRC este un instrument gestionat de comunitate prin intermediul Grupurilor de Acţiune Locală (GAL), formate din reprezentanţi ai sectorului public şi privat, precum şi ai comunităţilor, atât ai celor marginalizate, cât şi ai celor nemarginalizate ce promovează interesele socio-economice locale. În acest scop s-a fondat GAL Turda Urban.

Teritoriul SDL este întregul teritoriu al municipiului Turda. Acesta cuprinde 5 zone marginalizate. Cele cinci comunităţi marginalizate identificate şi delimitate sunt: comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc ELTRA, comunitatea de pe Calea Victoriei, comunitatea din zona Industrială şi comunitatea Barbu Lăutaru.

Obiectivul general al SDL este reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM, alături de îmbunătăţirea calităţii vieţii, creşterea coeziunii sociale, îmbunătăţirea mediului de viaţă şi creşterea economică în teritoriul SDL.

Unul din obiectivele specifice ale SDL ce a fost identificat în baza unui larg proces consultativ, este cel de *regenerare a zonelor de locuit și de creștere a coeziunii comunității*. Acest obiectiv urmărește asigurarea infrastructurii de acces în zonele marginalizate, prin asfaltarea drumurilor principale și secundare, asigurarea accesului la utilități, reabilitarea locuințelor, ecologizarea și creșterea nivelului de curățenie pentru creșterea calității locuirii.

În scopul atingerii obiectivului specific mai sus menționat Municipiul Turda a inițiat investiția creionată în fișa de proiect intitulată *„Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico -edilitară în comunitatea Margaretelor"*, anexă a SDL.

Proiectul propus are ca scop amenajarea (în etape) a zonei adiacente Străzii Margaretelor, cu rețele de infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în primă etapă, având ca scop final construirea de locuințe sociale în vederea urbanizării zonei, pentru incluziunea zonelor urbane defavorizate utilizând metodologia DLRC.

Activitățile specifice primei etape de amenajare a rețelei de infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară a proiectului aferent sunt:

- Modernizarea părții carosabile
- Colectarea apelor pluviale de pe partea carosabilă și evacuarea lor către emisar;
- Amenajarea acceselor la proprietățile riverane aflate pe traseul străzii;
- Amenajarea trotuarelor;
- Amenajarea zonelor verzi, plantarea și toaletarea arborilor.

Rezolvarea problemei circulației pietonale se poate atinge prin modernizarea căilor de comunicare terestră, adică drumuri, străzi și a lucrărilor conexe precum colectarea și evacuarea apelor pluviale, realizarea acceselor la proprietățile riverane aflate pe traseul străzii, etc.

Prin aceasta investiție se urmărește identificarea soluției optime pentru accesul la infrastructura de drum (trotuare, alei pietonale și căi de acces amenajate) pentru un număr cât mai mare de familii defavorizate precum și creșterea calității mediului de locuit și a calității vieții pentru membrii comunității.

În concluzie, considerăm că, pentru realizarea planului urbanistic aferent acestei zone care vizează într-o primă etapă regenerarea și echiparea tehnico-edilitară a zonei aferente comunității Margaretelor, ce cuprinde în perimetru terenul proprietate al Asociației Composesoratului de Pășunat Poiana, întabulat în CF 63462-Turda, număr cadastral 63462 în suprafață totală de 25.000 m^2, se impune declanșarea procedurii de expropriere conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Marius LUCAN
Consilier Compartiment Strategii

Avizat
Codruța BUNGĂRDEAN
Șef serviciu, SFERI

Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Nr. 13558/06.05.2022

CĂTRE

ASOCIAȚIA COMPOSESORATUL DE PĂȘUNAT POIANA
Str. Câmpiei, nr. 35,cod postal 401071, Turda, județul Cluj

În atenția domnului Szabo Laszlo, reprezentant legal al Asociației
Subiect: Expropriere imobil înscris în CF 63462 – Turda, număr cadastral 63462

Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda, având sediul în localitatea Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, județul Cluj, cod poștal 401184, CUI 4378930, cont bancar RO02 TREZ 24A5 1010 3202 500X, vă înștiințăm prin prezenta

ADRESĂ

Prin care vă înștiințăm cu privire la intenția subscrisei de a expropria imobilul teren în suprafață totală de 25.000 m^2, categoria de folosință pășune, proprietatea Asociației Composesoratului de Pășunat Poiana, întabulat în CF 63462-Turda, număr cadastral 63462.

Potrivit Art. 5 alin. 1 din *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial*, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010, conform căruia *în vederea realizării lucrărilor ....., expropriatorul ..... are obligația de a aproba ... prin hotărâre a autorității administrației publice locale ..., ..., sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici* ....

Conform *Raportului de expertiză*, realizat de către expertul evaluator Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de piață de 105.400 Lei și o valoare de 23.950,00 Lei, conform studiului de piață a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022.

Vă anexăm *Raportul de expertiză* mai sus menționat.

PRIMAR UAT Municipiul Turda
Cristian-Octavian MATEI

Secretar general UAT Municipiul Turda
ELENA-MIHAELA MĂRGINEAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR
Nr. 14691/ 17.05.2022

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE
la *Proiectul de hotărâre privind*
aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m², categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Pășunat Poiana

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, întocmesc prezentul *Referat de aprobare* la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Luând în considerare:

-Strategia de Dezvoltare Locală dezvoltată la nivelul Municipiului Turda, document programatic destinat dezvoltării zonelor urbane marginalizate, a fost realizată cu respectarea conceptelor de dezvoltare planificată a localității, cu scopul creșterii calității vieții locuitorilor și dezvoltarea sustenabilă a comunității într-un mod inteligent, mai durabil și favorabil incluziunii, în concordanță cu strategiile UE.

-Dezvoltarea Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC) este noul instrument de dezvoltare teritorială propus de Comisia Europeană pentru perioada de programare 2014-2020 în vederea combaterii sărăciei și a excluziunii sociale de la nivel urban, prin stimularea implicării comunităților în dezvoltarea locală, prin formarea unui parteneriat local și implementarea Strategiilor de Dezvoltare Locală (SDL). Această Strategie este subsecventa Strategiei Integrate de Dezvoltare Durabilă 2021-2030, care la rândul ei este elaborată în strânsă legătură cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, document realizat pentru municipiul Turda în anul 2017 ca primă versiune și care în prezent se află într-un proces de actualizare, pentru înglobarea celor mai noi politici de la nivel european.

-Strategia de Dezvoltare Locală pentru zonele urbane marginalizate s-a demarat și realizat în 2017, printr-o metodologie care a presupus mobilizarea și implicarea comunității dezavantajate și a organizațiilor locale, de la nivel urban, pentru a face pași concreți spre dezvoltarea lor într-un mod mai inteligent, mai durabil și favorabil incluziunii, în concordanță cu Strategia Europa 2020. A presupus o abordare integrată în soluționarea problemelor cu care se confruntă comunitățile

marginalizate, multisectorială, realizată prin corelarea și asigurarea complementarității între investițiile în infrastructură de tip FEDR și măsurile soft de tip FSE.

-DLRC este un instrument gestionat de comunitate prin intermediul Grupurilor de Acțiune Locală (GAL), formate din reprezentanți ai sectorului public și privat, precum și ai comunităților, atât ai celor marginalizate, cât și ai celor nemarginalizate ce promovează interesele socio-economice locale. În acest scop s-a fondat GAL Turda Urban.

-Teritoriul SDL este întregul teritoriu al municipiului Turda. Acesta cuprinde 5 zone marginalizate. Cele cinci comunități marginalizate identificate și delimitate sunt: comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc ELTRA, comunitatea de pe Calea Victoriei, comunitatea din zona Industrială și comunitatea Barbu Lăutaru.

-Obiectivul general al SDL este reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM, alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL.

-*Referatul* nr. 14033/ 11.05.2022 realizat de către *Compartimentul Strategii* prin care se susține oportunitatea, necesitatea, scopul și motivul inițierii prezentului proiect de hotărâre, în cuprinsul căruia se reține că, pentru realizarea proiectului intitulat *„Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico -edilitară în comunitatea Margaretelor"*, se impune a se demara procedura de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m^2, categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Păşunat Poiana,

-HCL Municipiul Turda nr. 28 din data de 18.02.2022 privind aprobarea principalilor indicatori tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor",

-*Raportul de evaluare*, realizat de către domnul Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de 23.950,00 RON, conform studiului de piața a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022, înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 13975/10.05.2022,

-Adresa nr. 13558/06.05.2022, emisă de către UAT Municipiul Turda, Județul Cluj, comunicată *ASOCIAȚIEI COMPOSESORATUL DE PĂȘUNAT POIANA*, proprietar al imobilului înscris în CF nr. 63462 Turda, prin care s-a învederat acesteia că la momentul *efectuării de către domnul expert a inspecției pe teren acesta a constatat existența pe amplasament a unor contaminanți (deșeuri) si a unor construcții provizorii extratabulare specifice zonelor de mahala. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea naturii contaminanților. Apreciez ca ecologizarea si decontaminarea amplasamentului, precum si desființarea construcțiilor provizorii poate diminua*

considerabil valoarea de piața estimata. Or, în condițiile în care valoarea de ecologizare estimată este de minimum 78.640,00 EURO + TVA, vă rugăm să vă dați acordul pentru plata unei sume simbolice cu titlu de despăgubire, aferentă exproprierii imobilului mai sus menționat și să ne comunicați, cu celeritate, în scris, înscrisul în cuprinsul căruia se menționează acest acord,

-Procesul-verbal nr. 21/07.05.2022, întocmit cu ocazia desfășurării Adunării Generale a Composesoratului de Păşunat Poiana Turda din data de 07.05.2022, în cuprinsul căruia se exprimă acordul acestui for cu privire la realizarea unei eventuale exproprieri pentru cauză de utilitate publică a terenului înscris în CF nr. 63462 Turda,

Având în vedere prevederile:

-art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. b, alin. 2 lit. c, alin. 2 lit. d, alin. 4 lit. e, alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019,

Văzând dispozițiile:

-art. 2 alin. 1 lit. e, alin. 2, alin. 3 lit. e, art. 3, art. 4, art. 5 alin. 1 şi 3, art. 7 din Legea nr. 255/2010 din *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010,

-art. 4 alin. *Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011*, aprobată prin HG nr. 53/2011, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 84 din 01 februarie 2011,

-Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 618 din 18 iulie 2006,

-Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 bis din 31 iulie 2014, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPI, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 din 31 iulie 2014,

Reținând că:

-unul din obiectivele specifice ale SDL ce a fost identificat în baza unui larg proces consultativ, este cel de *regenerare a zonelor de locuit și de creștere a coeziunii comunității*. Acest obiectiv urmărește asigurarea infrastructurii de acces în zonele marginalizate, prin asfaltarea drumurilor principale și secundare, asigurarea accesului la utilități, reabilitarea locuințelor, ecologizarea și creșterea nivelului de curățenie pentru creșterea calității locuirii.

-în scopul atingerii obiectivului specific mai sus menţionat Municipiul Turda a iniţiat investiţia creionată în fişa de proiect intitulată *„Realizare infrastructură rutieră şi echipare tehnico - edilitară în comunitatea Margaretelor”*, anexă a SDL. Proiectul propus are ca scop amenajarea (în etape) a zonei adiacente Străzii Margaretelor, cu reţele de infrastructură rutieră şi echipare tehnico-edilitară, având ca scop final construirea de locuinţe sociale în vederea urbanizării zonei, pentru incluziunea zonelor urbane defavorizate utilizând metodologia DLRC.

Propun: *adoptarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafaţă de 25.000 m², categoria de folosinţă păşune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociaţiei Composesoratul de Păşunat Poiana*, iniţiat de către Primarul Municipiului Turda, Judeţul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

INIŢIATOR,
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEŢUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
SERVICIUL FINANȚĂRI EXTERNE ȘI RELAȚII INTERNAȚIONALE
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
DIRECȚIA ECONOMICĂ
NR. 14764/17.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la *Proiectul de hotărâre*
privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m², categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Păşunat Poiana

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul admninistrativ*, subsemnații Codruța-Bianca Bungărdean (Șef Serviciu, Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale), Doina Ilea (Director Executiv, Direcția Economică) și Sorina-Felicia Munteanu (Șef Serviciu, Serviciul Administrație Publică Locală), întocmim prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, domnul Cristian-Octavian MATEI, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Văzând:

-Proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m², categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Păşunat Poiana, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

-Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. 14691 din 17.05.2022, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune *declanșarea procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 25.000 m², categoria de folosință pășune, înscris în CF nr. 63462 Turda, proprietatea Asociației Composesoratul de Păşunat Poiana*,

Având în vedere prevederile:

-art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. b, alin. 2 lit. c, alin. 2 lit. d, alin. 4 lit. e, alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019,

Luând în considerare dispozițiile:

-art. 2 alin. 1 lit. e, alin. 2, alin. 3 lit. e, art. 3, art. 4, art. 5 alin. 1 şi 3, art. 7 din Legea nr. 255/2010 din *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010,

-art. 4 alin. *Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local din 19.01.2011*, aprobată prin HG nr. 53/2011, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 84 din 01 februarie 2011,

-Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 618 din 18 iulie 2006,

-Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară din 09.07.2014, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 bis din 31 iulie 2014, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, emis de către Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară – ANCPI, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 din 31 iulie 2014,

Se impune: supunerea spre dezbatere a proiectului de hotărâre mai sus menţionat, competenţa adoptării aparţinând autorităţii deliberative, respectiv Consiliului Local al Municipiului Turda, în temeiul prevederilor *O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ*.

Serviciul Finanţări Externe şi Relaţii Internaţionale
Şef Serviciu, Codruţa-Bianca BUNGĂRDEAN

Serviciul Administraţie Publică Locală,
Şef Serviciu, Sorina-Felicia MUNTEANU

Întocmit de consilier juridic, Biroul contencios administrativ, SAPL, Marian-Bogdan MATEI

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 28

din data de 18.02.2022

privind aprobarea principalilor indicatori tehnico-economici şi a devizului general pentru obiectivul de investiţii *Realizare infrastructură rutieră şi echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor*

Consiliul Local al Municipiului Turda întrunit în şedinţa extraordinară din data de 18.02.2022;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** iniţiat de Primarul Municipiului Turda, Cristian Octavian Matei, cu privire la aprobarea principalilor indicatori tehnico-economici şi a devizului general pentru obiectivul de investiţii *Realizare infrastructură rutieră şi echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor;*

Având în vedere Referatul de aprobare a d-lui primar Cristian Octavian Matei, raportul de specialitate al Serviciului Finanţări Externe şi Relaţii Internaţionale, înregistrat cu nr. 4886/16.02.2022 prin care se consemnează valorile principalilor indicatori tehnico-economici şi a devizului general pentru obiectivul de investiţii "*Realizare infrastructură rutieră şi echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor*";

Ţinând cont de *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finante, prognoze economice, investitii* şi nr. 3 – pentru *urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii*, ale Consiliului Local al municipului Turda;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 2, lit. b, alin.4, lit. d, art.139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale Regulamentului de organizare şi funcţionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă principalii indicatori tehnico-economici şi devizul general pentru obiectivul de investitii: "*Realizare infrastructură rutieră şi echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor*", înscrişi în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Direcţiei Economice, Direcţiei Strategie şi Dezvoltare Locală şi Serviciului Finanţări Externe şi Relaţii Internaţionale în vederea ducerii la îndeplinire şi se aduce la cunoştinţa publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro .

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ,
Sârbu Paul Marius

ROMÂNIA JUDEŢUL CLUJ MUNICIPIUL TURDA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
al municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 17
împotrivă -
abţineri 3

Numărul total al consilierilor în funcţie este 21.
Numărul consilierilor participanţi la vot este 20.

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.1
la Hotărârea nr. 28 / 18.01.2022

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI
cuprinşi în documentaţia tehnico-economică a investiţiei:

„Realizare infrastructură rutieră şi echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"

BENEFICIAR: Municipiul Turda

AMPLASAMENT: judeţul Cluj, localitatea Turda, str. Margaretelor FN

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI:

a) Indicatori valorici:

Valoare totală a investitiei (eligibilă):	3.326.050 lei inclusiv TVA, echivalent a 700.000 euro
din care: C+M	2.793.552,36 lei inclusiv TVA, echivalent a 587.930,62 euro

la curs inforeuro octombrie 2019: 1 euro = 4.7515 lei

b) Indicatori fizici:

NR.	DENUMIRE	UM	CANTITATE
	- suprafaţă carosabilă	mp	1245
	- suprafaţă trotuare	mp	863
	- suprafaţă barieră acustică (zonă verde)	mp	2580
	- lungime canalizare pluvială	ml	400
	- lungime canalizare menajeră	ml	380
	- lungime reţea alimentare cu apă	ml	210
	- lungime reţea alimentare cu gaze naturale	ml	300
	- lungime reţea alimentare energie electrică şi iluminat stradal	ml	1020

c) **Alti indicatori specifici domeniului de activitate:**

- Indicatori de proiect:

Denumire indicator	Unitate de masura	Valoare tinta
Persoane care trăiesc în zone urbane unde s-au implementat strategii integrate de dezvoltare locală	**nr. de persoane**	**57.341***
Spații deschise create sau reabilitate în zonele urbane	**m^2**	**4.688**

* **întreaga populație a municipiului Turda** (conform GHIDULUI SOLICITANTULUI - CONDIȚII SPECIFICE DE ACCESARE A FONDURILOR ÎN CADRUL APELURILOR DE PROIECTE POR/GAL URBAN TURDA /2021/9/2/OS9.1, AXA PRIORITARA 9 - SPRIJINIREA REGENERĂRII ECONOMICE ȘI SOCIALE A COMUNITĂȚILOR DEFAVORIZATE DIN MEDIUL URBAN, PRIORITATEA DE INVESTITII 9.1 - DEZVOLTARE LOCALĂ SUB RESPONSABILITATEA COMUNITĂȚII (DLRC)

d) Descrierea sumară a investiției propuse:

Investiția „Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor" este unul din proiectele care contribuie la atingerea obiectivului general al SDL de reducere a numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM, alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL.

Scopul proiectului „ Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor" este de a sprijini o comunitate defavorizata din Municipiul Turda, prin realizarea infrastructurii rutiere și echiparea cu rețele tehnico-edilitare (apă, canal, pluvial, gaz și rețele electrice), care să permită realizarea unor investiții viitoare pentru ameliorarea calității locuirii în zonă, precum și realizarea unei bariere acustice (zonă verde), prin care calitatea vietii în zona amenajată prin proiect să nu fie negative influențată de investițiile preconizate pentru parcelele învecinate cu zona de intervenție a proiectului.

Investiția presupune:

- Amenajare alee carosabilă: o parte carosabilă de 6,00m lățime, încadrată cu două trotuare de 1,50m, rezultând o ampriză de 9,00m. Între partea carosabilă și trotuar se dispune o bordură din beton de ciment 20x25 pe fundație de beton, iar la marginea trotuarelor o bordură din beton de ciment 15x10 pe fundație de beton;
- Amenajare canalizare pluvială stradală, prevăzută cu guri de scurgere pentru preluarea apelor pluviale și cu cămine de vizitare pe traseul conductei;
- Amenajare canalizare menajeră;
- Amenajare rețea de apă potabilă, care se va racorda la rețeaua existentă pe strada Margaretelor. Pe traseul conductei de distributie se prevede realizarea unui camin de vane din beton armat;
- Amenajare rețea de alimentare cu gaze naturale, pentru alimentarea cu gaz a imobilelor ce se vor construi în zonă;

Amenajare rețea de alimentare cu energie electrică și iluminat public. Se propune o extindere a retelei electrice din postul de transformare, prin cablu, până la firidele de distribuție. Pentru realizarea celorlalte utilitati de tipul curentilor slabi sau a fibrei optice se propune realizarea unei retele formata din tub flexibil, astfel incat toate viitoarele cladiri sa comunice intre ele. Tuburi vor fi utilizate de catre operatorii privati de diferite servicii de telecominicatii, in functie de nevoia si cererile locatarilor.

e) Surse de finantare:

- Maxim 98% din cheltuielile eligibile ale proiectelor – Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat,
- Minim 2% din cheltuielile eligibile ale proiectelor – suportate de beneficiar (autoritatea publică locală/parteneriat)
- Cheltuielile neeligibile, daca este cazul, precum și toate cheltuielile conexe în vederea semnării contractului de finanțare și implementării proiectului vor fi finantate din bugetul local.

DEVIZ GENERAL				
ELIGIBIL				
privind cheltuielile necesare realizarii obiectivului de investitii				
Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor				
	Curs euro:	4.7515	din data:	OCTOMBRIE 2019
Nr. Crt.	**DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI**	**Valoare (fara TVA)**	**TVA**	**Valoare (inclusiv TVA)**
		Lei	**Lei**	**Lei**
0	**1**	**2**	**3**	**4**
CAPITOL 1 - CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI				
1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	435,100.00	82,669.00	517,769.00
1.3	Amenajarea pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 1	**435,100.00**	**82,669.00**	**517,769.00**
CAPITOL 2 - CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI				
	TOTAL CAPITOL 2	**0.00**	**0.00**	**0.00**
CAPITOL 3 - CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA				
3.1	**Studii**	9,390.00	1,784.10	11,174.10
	3.1.1. Studii de teren	7,890.00	1,499.10	9,389.10
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice	1,500.00	285.00	1,785.00
3.2	**Documentatii suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize acorduri si autorizatii**	1,900.00	361.00	2,261.00
3.3	**Expertizare tehnica**	3,000.00	570.00	3,570.00
3.4	**Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor**	0.00	0.00	0.00
3.5	**Proiectare**	149,700.00	28,443.00	178,143.00
	3.5.1. Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0.00	0.00	0.00
	3.5.3.Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	32,700.00	6,213.00	38,913.00
	3.5.4. documentatii tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor /acordurilor/autorizatiilor	0.00	0.00	0.00
	3.5.5. verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	22,000.00	4,180.00	26,180.00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	95,000.00	18,050.00	113,050.00
3.6	**Organizarea procedurilor de achizitie**	**0**	**0**	**0**
3.7	**Consultanta**	125,000.00	23,750.00	148,750.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	115,000.00	21,850.00	136,850.00
	3.7.2. Auditul financiar	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.8	**Asistenta tehnica**	58,500.00	11,115.00	69,615.00
	3.8.1. asistenta tehnica din partea proiectantului	8,500.00	1,615.00	10,115.00
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	*4,250.00*	807.50	5,057.50
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	*4,250.00*	807.50	5,057.50
	3.8.2. Dirigentie de santier	50,000.00	9,500.00	59,500.00
	TOTAL CAPITOL 3	**347,490.00**	**66,023.10**	**413,513.10**
CAPITOL 4 - CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA				

4.1	Constructii si instalatii	1,872,422.99	355,760.37	2,228,183.36
4.1.1	*LUCRĂRI DE REȚELE DE CIRCULAȚIE*	712,512.99	135,377.47	847,890.46
4.1.2	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ*	128,870.00	24,485.30	153,355.30
4.1.3	*LUCRĂRI DE CANALIZARE MENAJERĂ*	166,700.00	31,673.00	198,373.00
4.1.4	*LUCRĂRI DE CANALIZARE PLUVIALĂ STRADALĂ*	544,240.00	103,405.60	647,645.60
4.1.5	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*	93,945.00	17,849.55	111,794.55
4.1.6	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI ILUMINAT PUBLIC*	226,155.00	42,969.45	269,124.45
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0	0	0
4.3	Utilaje si echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0	0	0
4.4	Utilaje si echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0	0	0
4.5	Dotari	0	0	0
4.6	Active necorporale	0	0	0
TOTAL CAPITOL 4		**1,872,422.99**	**355,760.37**	**2,228,183.36**
CAPITOL 5 - ALTE CHELTUIELI				
5.1	Organizare de santier	40,000.00	7,600.00	47,600.00
	5.1.1. - Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	40,000.00	7,600.00	47,600.00
	5.1.2. - Cheltuieli conexe org. de santier	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	21,036.65	0.00	21,036.65
	5.2.1. Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	9,562.11	0.00	9,562.11
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	1,912.42	0.00	1,912.42
	5.2.4. Cota aferenta casei sociale a constructorilor	9,562.11	0.00	9,562.11
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli Diverse si neprevazute	77,309.15	14,688.74	91,997.89
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	5,000.00	950.00	5,950.00
TOTAL CAPITOL 5		**143,345.80**	**23,238.74**	**166,584.54**
CAPITOL 6 - CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0	0	0
6.2	Probe tehnologice si teste	0	0	0
TOTAL CAPITOL 6		**0**	**0**	**0**
TOTAL DEVIZ GENERAL		**2,798,358.79**	**527,691.21**	**3,326,050.00**
din care C+M		**2,347,522.99**	**446,029.37**	**2,793,552.36**

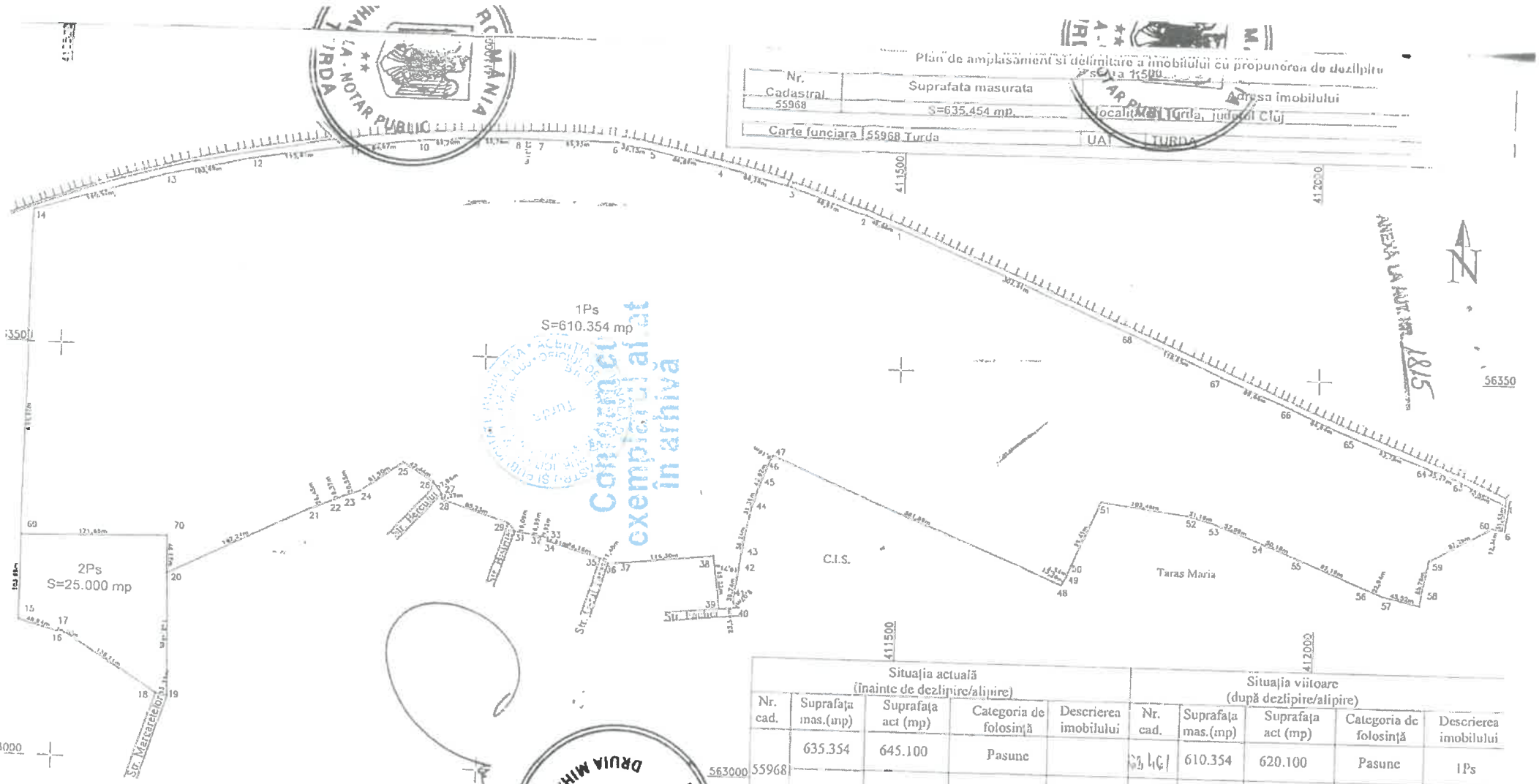
Beneficiar/Investitor:

MUNICIPIUL TURDA

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
55968	S=635.454 mp	localitatea Turda, judetul Cluj
Carte funciara 55968 Turda	UAT	TURDA



Conform cu exemplarul aflat în arhivă

Situația actuală (înainte de dezlipire/alipire)					Situația viitoare (după dezlipire/alipire)				
Nr. cad.	Suprafața mas.(mp)	Suprafața act (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața mas.(mp)	Suprafața act (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
55968	635.354	645.100	Pasune		[illegible]	610.354	620.100	Pasune	1Ps
					[illegible]	25.000	25.000	Pasune	2Ps
Total	635.354	645.100			-	635.354	620.100	-	-

Imobil inregistrat in planu cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Executant: ing.Moldovan Andrei Zoltan

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila: MOLDOVAN Andrei - Zoltan

Data: ianuarie 2017

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data:

Ștampila BCPI

Oana Elena Selejeanu
Consilier Cadastru

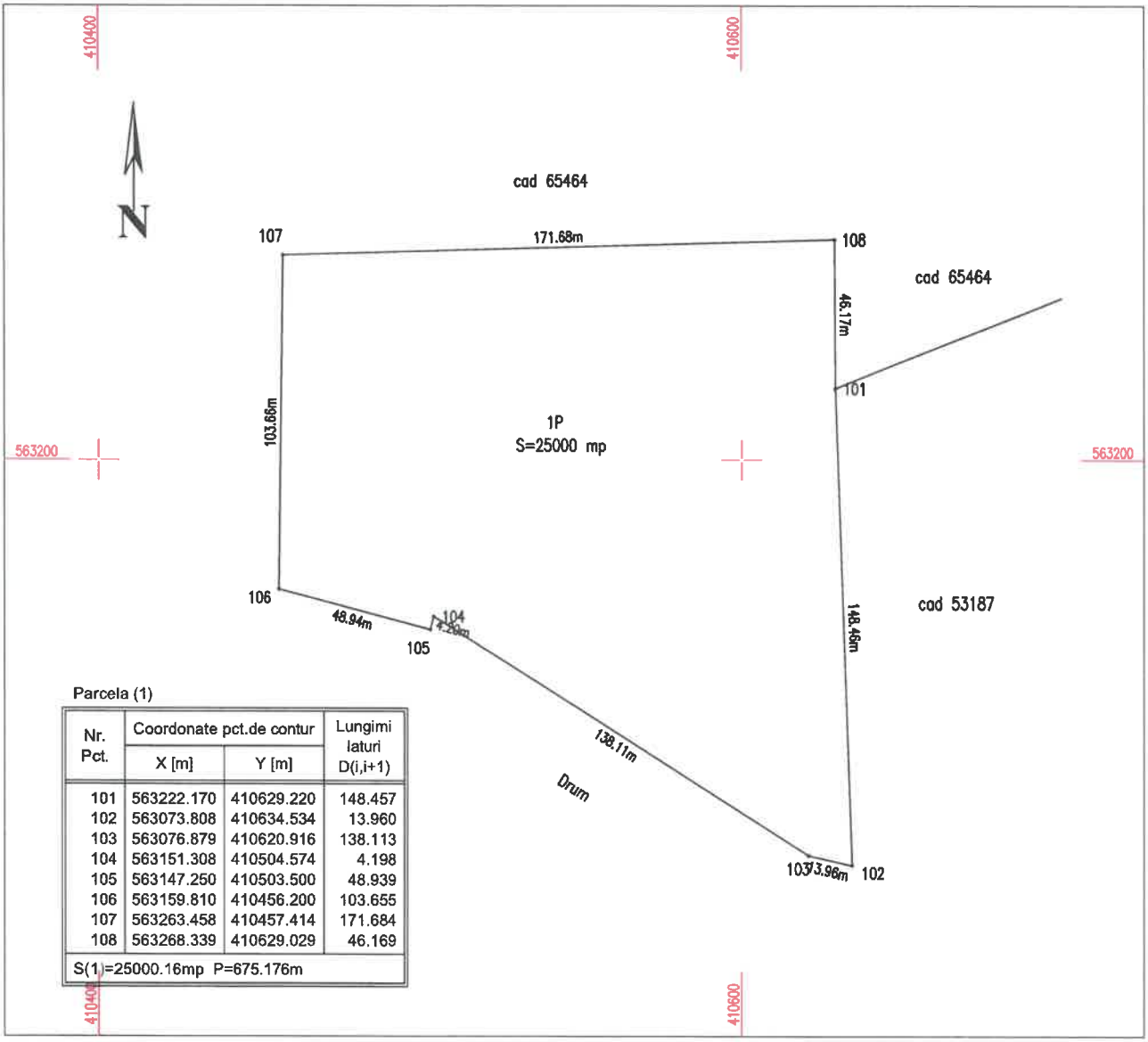
07.07.2017

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
63462	25000	Municipiul Turda, judet Cluj

Cartea Funciara nr.	63462	UAT	TURDA



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
101	563222.170	410629.220	148.457
102	563073.808	410634.534	13.960
103	563076.879	410620.916	138.113
104	563151.308	410504.574	4.198
105	563147.250	410503.500	48.939
106	563159.810	410456.200	103.655
107	563263.458	410457.414	171.684
108	563268.339	410629.029	46.169
S(1)=25000.16mp P=675.176m			

Executant: Dita Mihai Serban

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	PASUNE	25000	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar. Imobil neimprejmuit
Total		25000	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului = 25000 mp

Suprafata din act a imobilului = 25000 mp

Data: Ianuarie 2022

INSPECTOR OCPI:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Tel: 0745 812 158
www.amdtopografie.com
office@amdtopografie.com

S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.
România, Cluj – Napoca, str. Timișului nr. 23, cod poștal 400394
Tel. 0726 – 317188, fax 0264 – 416894 C.U.I. RO21967544, J12/2779/2007

„REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR”

STUDIU DE FEZABILITATE

Beneficiar:
MUNICIPIUL TURDA

Elaborator:
S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE 5

1. DATE GENERALE 5

1.1. Denumirea obiectivului de investiţii 5
1.2. Amplasamentul 5
1.3. Titularul investitiei 5
1.4. Beneficiarul investitiei 5
1.5. Ordonatorul principal de credite 5
1.6. Elaboratorul studiului 5

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL 6

2.1. Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu implementarea proiectului 6
2.2. Descrierea investitiei 6
2.2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate sau ale planului detaliat de investitii pe termen lung (in cazul in care au fost elaborate in prealabil) privind situatia actuala, necesitatea si oportunitatea promovarii investitiei, precum si scenariul tehnico-economic selectat 6
2.2.2. Scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investitii pot fi atinse 12
2.2.2.1. Scenarii propuse. Scenariul recomandat de catre elaborator. Avantajele scenariului recomandat. 12
a) Scenariul fara proiect 12
b) Scenariul cu proiect 12
2.3. Date tehnice ale investitiei 18
2.3.1. Zona si amplasamentul 18
2.3.2. Statutul juridic al terenului ce urmeaza sa fie ocupat 18
2.3.3. Situatia ocuparilor definitive de teren 18
2.3.4. Studii de teren 18
2.3.4.1. Studii topografice 18
2.3.4.2. Studiul geotehnic 19
2.3.4.3. Alte studii de specialitate 19
2.3.5. Caracteristicile principale ale constructiilor din cadrul obiectivului de investitii, specifice domeniului de activitate, si variantele constructive de realizare a investitiei, cu recomandarea variantei optime pentru aprobare 19
2.3.6. Situatia existenta a utilitatilor si analiza de consum 20
2.3.6.1. Necesarul de utilitati pentru varianta propusa promovarii 20
2.3.6.2. Solutii tehnice de asigurare cu utilitati 20
2.3.7. Concluziile evaluarii impactului asupra mediului 20
2.4. Durata de realizare si etapele principale; graficul de realizare a investitiei 20

3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI 21

3.1. Valoarea totala cu detalierea pe structura devizului general 21
3.2. Esalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investitiei devizului general 26

NU ESTE CAZUL 26

4. ANALIZA COST BENEFICIU 26

5. SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI 27

6. ESTIMARI PRIVIND FORTA DE MUNCA OCUPATA PRIN REALIZAREA INVESTITIEI 27

6.1. Numar de locuri de munca create in faza de executie 27
6.2. Numar de locuri de munca create in faza de operare 27

7. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI 27

7.1. Valoarea totala (INV) inclusiv TVA (mii lei), din care constructii-montaj (C+M) 27
7.2. Esalonarea investitiei (INV/C+M): 27
7.3. Durata de realizare (luni) 27
7.4. Capacitati (in unitati fizice si valorice) 27
7.5. Alti indicatori specifici domeniului de activitate in care este realizata investitia, dupa caz 28

8. AVIZE SI ACORDURI DE PRINCIPIU 28

8.1. Avizul beneficiarului de investitie privind necesitatea si oportunitatea investitiei 28
8.2. Certificatul de urbanism 28
8.3. Avize de principiu privind asigurarea utilitatilor 28
8.4. Acordul de mediu 28
8.5. Alte avize si acorduri de principiu specifice 28

B. ANEXE 28

C. PIESE DESENATE 28

Intocmit,
ing. Călin DORA

A. PIESE SCRISE

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR

1.2. Amplasamentul

JUD. CLUJ, MUN. TURDA, STR. MARGARETELOR

1.3. Titularul investitiei

MUNICIPIUL TURDA
P-ța 1 Decembrie 1918, Nr. 28
Tel: 0264 - 313160
Fax: 02614 - 317081
Email: contact@primariaturda.ro

1.4. Beneficiarul investitiei

MUNICIPIUL TURDA
P-ța 1 Decembrie 1918, Nr. 28
Tel: 0264 - 313160
Fax: 02614 - 317081
Email: contact@primariaturda.ro

1.5. Ordonatorul principal de credite

MUNICIPIUL TURDA
P-ța 1 Decembrie 1918, Nr. 28
Tel: 0264 - 313160
Fax: 02614 - 317081
Email: contact@primariaturda.ro

1.6. Elaboratorul studiului

S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.
Str. Timișului Nr. 23, Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel: 0726 317 188
E-mail: db.proiectare@gmail.com
Proiect nr. 01/2022
Data elaborarii: 2022

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

2.1. Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu implementarea proiectului

Municipiul Turda este unul dintre cele 6 oraşe ale judeţului Cluj şi al doilea ca mărime, după reşedinţa de judeţ, din punct de vedere al numărului populaţiei (55.804 locuitori, cf. Fişei Localităţii întocmite de INSSE), care reprezintă 8,31% din populaţia totală a judeţului şi 14,57% din populaţia urbană a acestuia.
Municipiul Turda este poziţionat la intersecţia drumurilor europene E68, E81 şi E60, pe Valea Arieşului, într-o zonă atractivă atât din punct de vedere turistic, cât şi economico-social, aproape de trei reşedinţe de judeţ (Cluj-Napoca - 30km spre Nord, Târgu-Mureş - 70km spre Est, Alba-Iulia - 70km spre Sud). Suprafaţa totală a municipiului este de 91,6kmp.

Municipiul a fost compus din 3 zone distincte: Turda Veche (de la podul peste Arieş spre nord, cuprinzând zona centrală şi terminându-se la capătul străzii Avram Iancu), Turda Nouă (de la strada Avram Iancu spre Cluj) şi Oprişani (de la podul peste Arieş spre Câmpia Turzii).

Prin prezenta documentatie se urmăreşte amenajarea zonei de pe Strada Margaretelor, cu reţele de infrastructură rutieră şi echipare tehnico-edilitară, având ca scop final incluziunea zonelor urbane defavorizate utilizând metodologia DLRC.

În cadrul teritoriului SDL, municipiul Turda, au fost identificate 5 comunităţi marginalizate. Cele 5 comunităţi marginalizate identificate şi validate sunt: comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc ELTA, comunitatea de pe Calea Victoriei, zona industrială şi Comunitatea Barbu Lăutaru.

2.2. Descrierea investitiei

2.2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate sau ale planului detaliat de investitii pe termen lung (in cazul in care au fost elaborate in prealabil) privind situatia actuala, necesitatea si oportunitatea promovarii investitiei, precum si scenariul tehnico-economic selectat

- **NECESITATEA INVESTITIEI**

Cu cei 57.341 de locuitori ai săi, întreaga suprafaţă a municipiului Turda este avută în vedere pentru implementarea de proiecte de incluziune a zonelor urbane defavorizate utilizând metodologia DLRC.

În cadrul teritoriului SDL, municipiul Turda, au fost identificate 5 comunităţi marginalizate. Cele 5 comunităţi marginalizate identificate şi validate sunt: comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc ELTA, comunitatea de pe Calea Victoriei, zona industrială şi Comunitatea Barbu Lăutaru.

Aplicarea mecanismului DLRC (Dezvoltarea locala plasata sub responsabilitatea comunitatii) ca instrument pentru promovarea dezvoltarii integrate si implicarii comunitatilor in dezvoltarea locala a condus la formarea unui parteneriat local in municipiul Turda, respective Asociaţia Pactul Regional Nord-Vest pentru Ocupare şi Incluziune Socială, organizaţie non-guvernamentală cu acoperire regională, iar apoi şi-au exprimat intenţia de a deveni membri fondatori: Serviciul Public de Asistenţă Socială Turda, Fundaţia Caritabilă Sfântul Daniel, Asociaţia Creştină a Romilor Betania, Şcoala Profesională Poiana Turda şi o persoana fizică provenită dintr-o comunitate marginalizată, dl. Silaghi Ştefan. Abordarea DLRC

tine cont de necesitatile si potentialul local, pune accent pe cooperare si colaborarea in retea si include elemente inovatoare in context local, prin schimbarile pe care le genereaza la nivelul comunitatii.

Cele 5 comunitati marginalizate de pe teritoriul SDL, aferente municipiul Turda, sunt populate in proportie covarsitoare de etnici romi, dar nu sunt comunitati traditionale, totalizand cca. 3500 de locuitori. Multi dintre rezidenti locuiesc in aceste zone inca din anii '70-'80, când locuitori din zonele rurale s-au mutat în Turda pentru a lucra în fabricile din oraş, prilej cu care au beneficiat de locuinte sau şi-au construit ori improvizat locuinte în această zonă. Industria turdeana s-a prabusit dupa 1989, iar viata in comunitatile de romi s-a degradat substantial. Multi au migrat, multi altii le-au luat locul, dezradacinati din alte comunitati netraditionale. Este perioada in care constructiile improvizate se inmultesc si inregistram o densificare a locuirii, fara respectarea regulilor minime de urbanism. Zonele locuite preponderent de comunitatile de romi se disting astfel de restul SDL prin casele si gospodariile mai sărăcăcioase, construite din chirpici sau improvizatii din lemn/PFL si boltari, dar şi prin lipsa accesului la infrastructura edilitara.

Pentru a elabora SDL, a fost realizat un Studiu de referinţă fundamentat pe o metodologie de eşantionare şi pe utilizarea unor instrumente de cercetare adecvate (chestionar, interviuri, focus-grupuri), datele fiind culese de pe teren cu implicarea persoanelor aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială şi cu imlicarea tuturor actorilor relevanţi. Totodată în Analiza diagnostic a nevoilor şi problemelor populaţiei din zonele din teritoriul SDL, în special din ZUM-uri s-au folosit date statistice, puse la dispoziţie de entităţi relevante (de ex. Institutul Naţional de Statistică/ Direcţiile Judeţene de Statistică, Direcţiile Generale de Asistenţă Socială şi Protecţia Copilului, Direcţiile de Sănătate Publică, Serviciile Publice de Asistenţă Socială, Poliţia Locală etc.).

Pe baza rezultatelor Studiului de referinţă am realizat descrierea în amănunt a fiecărei zone distincte identificate în teritoriul SDL, cu privire la caracteristicile demografice şi socio-economice; am identificat nevoile persoanelor aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială de pe raza teritoriului SDL şi a fiecărei zone distincte incluse (în special a celor din zona/ zonele marginalizate) sub aspectul problemelor legate de infrastructură şi locuire, educaţie şi statutul ocupaţional al adulţilor, veniturile şi cheltuielile gospodăriilor, educaţia copiilor, accesul la servicii (publice, sociale, medicale, medico-sociale etc.), organizarea şi relaţiile de la nivelul comunităţii, relaţiile din afara comunităţii şi imaginea publică a zonei.

In functie de zona in care locuiesc persoanele inscrise in studii, accesul la serviciile publice se face pe jos, in imediata vecinatate a zonei de locuit, sau cu mijloace de transport. La nivelul tuturor ZUM-urilor situatia nu este similara si se prezinta astfel: in ceea ce priveste accesul la scoli, crese si gradinite din zona respectiva, in ZUM 1, 55% dintre respondenti au apreciat ca fiind destul de bun, in ZUM 2, 89.6% dintre respondenti au apreciat ca fiind destul de bun, in ZUM 3, 98.5% dintre respondenti au apreciat ca fiind destul de bun, in ZUM 4, 97% dintre respondenti au apreciat ca fiind destul de prost iar in ZUM 5, 83.1% dintre respondenti au apreciat ca fiind destul de bun.

Beneficiarii directi ai prezentului proiect sunt cele aproximativ 3570 persoane aflate in risc de saracie si excluziune sociala din toate cele 5 zone urbane marginalizate identificate prin SDL, mai exact:

ZUM 1 – 737 locuitori din care 97,7% s-au declarat de etnie roma,
ZUM 2 – 191 locuitori din care 67,5% s-au declarat de etnie roma,
ZUM 3 – 284 locuitori din care 28,6% s-au declarat de etnie roma,

ZUM 4 – 1.980 locuitori din care 92,1% s-au declarat de etnie roma,

ZUM 5 – 378 locuitori din care 72,5% s-au declarat de etnie roma.

ZUM 1. Comunitatea Margaretelor

În urma recensământului a reieșit că din cele 439 de persoane cu vârsta cuprinsă între 15-64 de ani există 121 de persoane care lucrează cu carte de muncă, din care 12 au între 15-19 ani, 19 au între 20-24 de ani, 36 între 25-35 de ani, 31 cu cu vârsta între 36-44 de ani, 12 între 45-49 ani, 3 între 55-59 de ani și nici o persoană care lucrează după această vârstă. 3 persoane au o firmă.

Din cele 121 de persoane care lucrează 77 sunt de gen masculin și 44 de gen feminin. 236 de persoane, adică cea mai mare parte a persoanelor adulte sunt inactive pe piața muncii, iar 52 sunt șomeri. Distribuția pe gen este următoarea: 23 de șomeri bărbați și 29 șomeri femei, 101 persoane inactive de gen masculin și 135 de gen feminin sunt inactive.

Au fost identificați 17 tineri (16-24 ani) care nu sunt încadrați în muncă și nici nu urmează o formă de educație sau formare, șomeri, persoane inactive, din cele 62 de persoane cu această vârstă, ceea ce indică că 27% din această categorie sunt în situația de a fi NEETS.

În ultima perioadă s-a înregistrat o scădere a numărului de persoane care nu lucrează. Locuitorii lucrează în întreprinderi, la fabrica de cabluri de la Cluj (există o mașină care îi duce la lucru), la depozitul Kaufland din Turda, în agricultură (la cartofi și ceapă) și o familie lucrează sezonier la împletit coșuri. Nu există resurse vizibile în comunitate (câteva utilaje de transport și cai). Majoritatea muncilor sunt informale, locuitorii lucrând ca zilieri. Totuși, o parte dintre tineri lucrează cu forme legale.

Locuitorii consideră că principalele probleme întâmpinată în găsirea unui loc de muncă sunt legate de faptul că sunt de etnie romă, nu știu o meserie cerută pe piața muncii, nu au cu cine să își lase copii și au probleme de sănătate.

La întrebarea privind principala sursă de venit rezultatele arată astfel: 24 au pensii de vârstă, 6 pensii de urmaș, 4 ajutor de șomaj, 29 VMG, 94 alocațiile pentru copii, 11 ajutorul social pentru persoanele cu handicap, 5 ajutor însoțire persoane cu handicap, 19 alocație complementară și doar 77 au indicat ca salariile sunt principala sursă de venit în gospodăriile lor. 59.0% declară că banii nu le ajung pentru strictul necesar, iar 31.8% că banii de abia la ajung de la o lună la alta și doar 8.7% spun că reușesc să se descurce cu cât câștigă.

Riscul de saracie si excluziune sociala

Din perspectiva vârstei, proporția cea mai mare de persoane aflate în risc de sărăcie sunt copiii sub 15 ani. Astfel în comunitatea Margareta, din 282 de copii sub 15 ani, 255 sunt în risc de sărăcie, în comunitatea ELTA toți cei 59 de copii sunt în risc de sărăcie, în comunitatea de pe Calea Victoriei toți cei 20 de copii din eșantion sunt în risc de sărăcie, precum și 19 persoane cu vârsta peste 65 de ani din cele 35 din eșantion, în zona industrială toți cei 31 de copii și toți cei 8 adulți peste 65 de ani sunt în situație de sărăcie, iar în Barbu Lăutaru 38 din cei 51 de copii sub 15 ani sunt în situație de sărăcie. Există un număr mare de persoane în risc de sărăcie în rândul persoanelor cu vârsta cuprinsă între 15-64 de ani, astfel în comunitatea Margareta sunt 350 de persoane, în comunitatea ELTA 116 persoane (date obținute în urma recensământului), 78 din cele 95 de persoane cu această vârstă, în zona industrială și în Barbu Lăutaru toate persoanele cu vârsta între 15-65 de ani.

Avem în Comunitatea Margareta 42 de persoane (5%) care au dizabilități, boli cronice sau alte afecțiuni care le limitează activitățile zilnice, în bloc ELTA 11 persoane (5%), în timp de în Calea Victoriei 10% din populație, în zona industrială 1%, iar în Barbu Lăutaru 2%.

În ce privește distribuția pe gen între persoanele aflate în situație de sărăcie socială, proporția femeilor și a bărbaților este relativ egală în toate cele 5 ZUM-uri investigate (ex. în zona Margareta sunt 301 bărbați și 303 femei, în zona ELTA 90 de bărbați și 87 de femei etc.).

În tot eșantionul investigat avem 7 tineri care părăsit sistemul de protecție al copilului, din care 4 sunt în zona Margaretelor, 2 în teritoriul SDL, iar 1 în zona industrială, iar 4 copii sunt momentan în sistemul de protecție instituțională. Un copil în zona Barbu Lăutaru este în risc de abandon.

Avem în eșantionul de la nivelul SDL 11 persoane care au fost private de libertate, 6 în zona Margaretelor, 3 în Bloc ELTA și 2 în Barbu Lăutaru. Problema furturilor de mașini este considerată o problemă foarte serioasă pentru aprox. 20% in eșantion, cu excepția Barbu Lăutaru unde procentul este de 47.5%, iar cea a furtului din locuințe este tot o problemă pentru aproximativ 20% din eșantion, cu excepția zonei industriale unde acest procent este de 42.4%.

Sărăcia este preponderent în zonele marginalizate investigate în rândul persoanelor de etnie romă, astfel 598 de persoane din cele 605 aflate în risc de sărăcie și excluziune socială sunt de etnie romă în zona Margaretelor, 121 din cei 177 din zona bloc ELTA, 31% di zona Victoriei, 92% din zona industrială și 91% din Barbu Lăutaru.

11.2% din persoanele sărace sunt divorțate, despărțite, necăsătorite sau văduve în zona Margaretelor, 32.8% în zona Bloc ELTA, 47% în Calea Victoriei, 14.5 în zona industrială, respectiv 15% în Barbu Lăutaru.

În rândul persoanelor aflate în risc de sărăcie din zona Margaretelor, distribuția în funcție de nivelul de educație arată astfel: 24.5% sunt absolvenți doar de școală primară, 20.7% de gimnaziu, respectiv 9.8% de școală profesională. În zona Bloc ELTA distribuția arată astfel: 28.2% sunt absolvenți doar de școală primară, 28.8% de gimnaziu, respectiv 5.6% de școală profesională. În zona Victoriei distribuția arată astfel: 15.5% sunt absolvenți doar de școală primară, 41.1% de gimnaziu, respectiv 13.2% de școală profesională. În zona industrială distribuția arată astfel: 33.9% 50 sunt absolvenți doar de școală primară, 40.2% de gimnaziu. În zona Barbu Lăutaru distribuția arată astfel: 27.2% sunt absolvenți doar de școală primară, 27.2% de gimnaziu. 100 de persoane adulte care nu au fost înscriși la școală din zona Margaretelor, respectiv 48 din bloc ELTA se află în situație de sărăcie. Putem concluziona că majoritatea persoanelor aflate în risc de sărăcie au un nivel scăzut sau foarte scăzut de educație.

Există o rată mare de neparticipare la școală în rândul copiilor din următoarele zone: Bloc ELTA – 13%, calea Victoriei – 10.1%, zona Industrială – 11%, Barbu Lăutaru – 2.9%.

35 de tineri NEET (care nu este încadrat în muncă și nici nu este înscris într-o formă de educație) cu vârste cuprinse între 15 și 24 ani di zona Margaretelor și 13 din Zona Bloc ELTA se află într-o situație de sărăcie.

Fără certificate de naștere sunt 7 persoane: 5 din ZUM Margaretelor și 2 din ZUM Bloc ELTA. 25 nu au buletin, din care în Margaretelor 19, iar 6 în Bloc ELTA. 112 de persoane din zona Margaretelor și 38 de persoane din bloc ELTA nu au asigurare medicală obligatorie. Aprox. 15% din persoanele din celelalte zone se află în aceeași situație.

În zona Margaretelor sunt 19 persoane cu vârsta sub 14 ani care nu au vaccinurile obligatorii la zi, 13 din cei 31 de copii din eșantionul din zona Industrială, respectiv 12 din cei 51 de copii din eșantionul din Barbu Lăutaru nu au vaccinurile obligatorii făcute. Între 30% și 50% dintre persoane din fiecare zonă nu au fost medic în ultimul an.

➢ **OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul general al SDL este reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM, alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL.

Obiectivele specifice ale SDL acoperă perioada 2018-2023 și au fost identificate în baza unui larg proces consultativ, pornind de la analiza de nevoi și evaluarea problemelor și resurselor sociale, economice și de mediu din teritoriu. Abordarea este integrată, centrată pe problemele ce trebuie soluționate, dar având în vedere și atuurile existente și potențiale ale zonei.

Obiectivul specific 1 Asigurarea accesului la infrastructura și dotările tehnico-edilitare, urmărește creșterea gradului de accesibilitate a zonelor marginalizate prin asfaltarea drumurilor principale și secundare. Una dintre problemele identificate se referă la faptul că drumurile de acces și cele din interiorul comunității sunt degradate, de pământ, cu gropi, greu accesibile.

Obiectivul specific 2 Regenerarea zonelor de locuit și creșterea coeziunii comunității, urmărește asigurarea infrastructurii de acces în zonele marginalizate, prin asfaltarea drumurilor principale și secundare, construirea și reabilitarea locuințelor, ecologizarea și creșterea nivelului de curățenie și servicii de întărire a comunității de către un mediator comunitar. În Comunitatea Barbu Lăutaru s-a constat supraaglomerarea locuințelor, accesul dificil, în comunitate existând doar poteci, precum și nevoia unor acțiuni de educare privind igienizarea zonei și de facilitare și întărire a comunității.

Obiectivul specific 3 Îmbunătățirea condițiilor de locuire, urmărește construirea de noi locuințe sociale, precum și reabilitarea celor existente, dar și realizarea de infrastructură sanitară în cadrul acestor locuințe. În comunitățile din blocul ELTA și de pe Calea Victoriei s-a constat o creștere a numărului de locuitori și o supraaglomerare a locuințelor, precum și degradarea acestora. Blocurile au balustrade distruse, balcoanele prezintă riscul să cadă, nu mai au ușă la bloc. Locuințele au igrasie, mucegai, izolația nu oprește infiltrările de apă, iar subsolul prezintă un grad sporit de insalubritate, cu puternice riscuri de îmbolnăvire. De asemenea, se propune aplicarea unor măsuri coercitive pentru cei care fac pagube și produc mizerie. Majoritatea locuințelor nu au băi în casă, toaletele fiind în curte și uneori încuiate cu lacăte.

Obiectivul specific 4 Creșterea accesului pe piața muncii și dezvoltarea antreprenoriatului, vizează acțiuni de sprijinire a locuitorilor în găsirea unui loc de muncă, prin stimularea creării de noi locuri de muncă și crearea de întreprinderi sociale, creșterea gradului de angajabilitate, prin subvenții, formare profesională, servicii de ocupare și servicii educaționale pentru adulți. În toate comunitățile s-a constat un nivel redus de școlarizare (7-8 clase), un grad ridicat de abandon școlar, precum și o pregătire inadecvată a locuitorilor pentru a face față cerințelor de pe piața muncii. Oferta de locuri de muncă este redusă, dar există potențial pentru dezvoltarea unor întreprinderi sociale. Majoritatea locuitorilor lucrează informal și sezonier.

Obiectiv specific 5 Creșterea gradului de acces și a calității învățământului, presupune dezvoltarea și echiparea unei infrastructuri suport pentru formate profesională, adică construirea și dotarea de ateliere școlare. În comunitățile defavorizate se remarcă pondere ridicată a persoanelor care au doar studii gimnaziale. Locuitorii au un grad redus de calificare și sunt nepregătiți pentru cerințele de pe piața forței de muncă. Ar fi binevenit ca școlile

profesionale să ofere specializări distincte fetelor și băieților, respectiv croitorie și zidărie, cu ateliere adecvate.

Obiectiv specific 6 Creșterea accesului la servicii socio-medicale, are în vedere sprijinirea categoriilor de persoane vulnerabile, a copiilor aflați în astfel de situații, acțiuni de informare și control și campanii ale poliției menite să reducă prostituția și cerșetoria și să asigure siguranța zonelor nediscriminarea. Comunitățile marginalizate din Turda înregistrează o pondere ridicată a populației tinere (sub 18 ani). De asemenea, aceste persoanele din aceste comunități sunt în risc de sărăcie și excluziune socială. Copii au acces redus la servicii sociale. În aceste comunități s-au înregistrat cazuri de cerșetorie, prostituție și violență.

Obiectiv specific 7 Crearea unei imagini pozitive a zonei, prin realizarea unui parteneriat cu reprezentanții mass-media pentru proiectele de dezvoltare ale zonelor dezavantajate și campanii antidiscriminare. Locuitorii menționează că se simt discriminați, iar imaginea zonelor marginalizate în presă este una defavorabilă, restul cetățenilor percepând unele zone ca fiind periculoase.

În ce privește corelarea cu strategiile naționale, obiectivele din strategia SDL se corelează cu:

- următoarele intervenții cheie ale Strategiei Naționale privind Incluziunea Socială și Reducerea Sărăciei pentru perioada 2015-2020: îmbunătățirea formării profesionale, promovarea reconversiei profesionale și a învățării pe tot parcursul vieții, consolidarea serviciilor sociale de protecție a copilului, îmbunătățirea accesului la educație de calitate a copiilor cu cerințe educaționale speciale, elaborarea și finanțarea unui program de locuințe sociale pentru grupurile vulnerabile, încurajarea participării sociale și a voluntariatului;
- Următoarele obiective specifice ale Strategiei Guvernului României de Incluziune a Cetățenilor Români aparținând Minorității Romilor 2012-2020: reducerea decalajului de acumulare educațională și participare școlară la toate nivelurile între cetățenii aparținând minorității rome și restul populației, îmbunătățire participării pe piața muncii a cetățenilor români aparținând minorității rome, asigurarea condițiilor decente de locuit în comunitățile defavorizate din punct de vedere economic și social și asigurarea accesului la servicii publice și la infrastructura de utilități publice, dezvoltarea de către instituțiile publice a unor măsuri care să răspundă unor nevoi sociale ale categoriilor defavorizate, inclusiv populației rome, în domeniile: protecția copilului, dezvoltare comunitară și ordine publică
- următorii piloni strategici ai Strategiei Naționale privind Reducerea Părăsirii Timpurii a Școlii: asigurarea finalizării învățământului obligatoriu de către toți copiii, reintegrarea în sistemul de educație a persoanelor care au părăsit timpuriu școala;
- următoarele obiective specifice ale Strategiei Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă 2014-2020: creșterea ocupării în rândul tinerilor și prelungirea vieții active a persoanelor în vârstă, îmbunătățirea structurii ocupaționale și participării pe piața muncii în rândul femeilor și persoanelor aparținând grupurilor vulnerabile;
- următoarele obiective ale Strategiei Naționale pentru Protecția și Promovarea Drepturilor Copilului 2014-2020: îmbunătățirea accesului copiilor la servicii de calitate, respectarea drepturilor și promovarea incluziunii sociale a copiilor aflați în situații vulnerabile, prevenirea și combaterea oricăror forme de violență.

GRUP TINTA

Grupul tinta vizat de acest proiect este reprezentat de 1.000 de locuitori, persoane aflate în risc de sărăcie și excluziune socială.

Obiectivul specific SDL la atingerea căruia contribuie intervenția: OS1 Asigurarea accesului la infrastructura și dotările tehnico-edilitare

Măsura din Planul de acțiune vizată prin intervenție: M1 Realizarea și îmbunătățirea infrastructurii tehnico edilitare din zonă

Justificarea intervenției: P1 Infrastructură de acces necorespunzătoare. Strada este asfaltată doar la intrare, în rest e de pământ, plină de gropi și parțial pietriș.

Sustenabilitatea intervenției după încheierea perioadei de finanțare DLRC: Asigurarea funcționării și reparații curente prin SPAS Turda, cu contribuții de la bugetul local

Obiectivul proiectului: este cresterea accesului la infrastructura de drum pentru populatia marginalizata identificata in teritoriul SDL a Municipiului Turda.

2.2.2. Scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investitii pot fi atinse

Se vor analiza două scenarii tehnico-economice.

2.2.2.1. Scenarii propuse. Scenariul recomandat de catre elaborator. Avantajele scenariului recomandat

a) Scenariul fara proiect

Reprezintă varianta in care nu se realizeaza investitia, cu perpetuarea situației existente pentru comunitatea respectivă, cu o infrastructură rutieră necorespunzătoare, precum și dotări precare.

b) Scenariul cu proiect

Reprezintă scenariul în care se realizeaza investiția.

Strada Margaretelor pornește din drumul național DN15 și are o zonă de circa 300ml cu îmbrăcăminte asfaltică încadrată de borduri din beton și trotuar pe partea stângă.

Amenajarea zonei ZUM1 – Comunitatea Margaretelor s-a realizat în două Scenarii:

✓ **SCENARIUL 1 – AMENAJARE ALEE CAROSABILĂ DIN STR. MARGARETELOR ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ INCLUSIV PE UN TRONSON AL STRĂZII MARGARETELOR**

În Scenariul 1 a fost luată în considerare amenajarea a 1245mp de carosabil și 863 mp trotuare prin realizara unei Alee sub forma unei bucle care să permită amplasarea și accesul din strada Margaretelor la imobile de locuit noi și prin amenajarea unui trotuar pe partea dreaptă a străzii Margaretelor. Pentru protecția acustică a noii zone de locuit s-a propus realizarea unei bariere fonice prin amenajarea unei zone verzi pe care se vor planta arbuști și copaci.

✓ **SCENARIUL 2 – AMENAJARE ALEE CAROSABILĂ, CORECTARE TRASEU ÎN PLAN STR. MARGARETELOR ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ INCLUSIV PE UN TRONSON AL STRĂZII MARGARETELOR**

În Scenariul 2 a fost luată în considerare amenajarea a 2540mp de carosabil și 1175 mp trotuare prin realizara unei Alee sub forma unei bucle care să permită amplasarea și accesul din strada Margaretelor la imobile de locuit noi și prin corectarea traseului în plan al străzii Margaretelor și refacerea intergală a sistemului rutier al acestei străzi, atât pe

carosabil cât și pe trotuare. Pentru protecția acustică a noii zone de locuit s-a propus realizarea unei bariere fonice prin amenajarea unei zone verzi pe care se vor planta arbuști și copaci.

Diferența dintre cele două scenarii o face suprafața rețelelor de circulație amenajate.

Amenajarea zonei presupune amenajarea de rețele de circulație, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială stradală, alimentare cu gaze naturale și alimentare cu energie electrică și iluminat public). Poziția și traseul finale ale echipamentelor și rețelelor tehnico-edilitare și se va stabili în faza următoare de proiectare, în funcție de scenariul adoptat.

Soluțiile tehnice considerate pentru realizarea lucrărilor propuse sunt:

- Aleea carosabilă

Aleea carosabilă se va realiza cu o parte carosabilă cu lățimea de 6,00m, încadrată cu două trotuare cu lățimea de 1,50m fiecare, rezultând o ampriză cu lățimea de 9,00m. Între partea carosabilă și trotuar se dispune o bordură din beton de ciment 20x25 pe fundație de beton, iar la marginea trotuarelor o bordură din beton de ciment 15x10 pe fundație de beton.

Sistemul rutier de pe carosabilul rețelelor de circulație va fi compus din:

- 4 cm strat de uzură din BA16
- 6 cm strat de legătură din BAD22.4
- 15 cm strat de bază din balast stabilizat
- 30 cm strat de fundație din balast
- 20 cm strat de formă din balast.

Sistemul rutier al trotuarelor aferente rețelelor de circulație rutieră va fi compus din:

- 8 cm pavele din beton vibropresat
- 4 cm strat de nisip
- 12 cm strat de bază din bașast stabilizat
- 15 cm strat de fundație din balast.

- Canalizare pluvială stradală

Solutia optima care se impune este realizarea unei retele din tuburi PVC KG, SN8, De315mm cu lungimea L= 121 m, De400mm cu lungimea L= 211 m si De500mm cu lungimea L= 76.5 m imbinate prin inel si mufa. Conducta de legatura intre gurile de scurgere se va realiza din PVC KG, SN8, De160mm cu lungimea L= 101 m imbinate prin inel si mufa. Tuburile din PVC KG, se vor monta pe un pat din material necoeziv (nisip) avand granulometria intre 1-7 mm si grosimea de 10 cm, sub un unghi de 120°, pe toata lungimea, iar umplutura pana la 20 cm deasupra generatoarei superioare se va executa din acelasi material necoeziv (nisip), cu granulometrie intre 1-7 mm, bine compactat. In rest, umplutura se va executa dintr-un strat de pamant rezultat din sapatura, compactat 97%.

Camine de vizitare

Caminele de vizitare sunt constructii verticale care realizeaza pe traseul conductei de canalizare . Conform standardului SR EN 752:2008, caminele de vizitare au rolul:

- sa permita accesul personalului de operare la colectoare;

- sa asigure ventilarea retelei;
- sa permita spalarea periodica a retelei;

Caminele de vizitare se amplaseaza astfel:

- pe aliniamentele canalelor;
- in sectiunile de schimbare a diametrelor si directiei in plan vertical si orizontal;
- in sectiunile de intersectie si racordare cu alte canale;
- in sectiunile unde este necesara spalarea retelei;
- la inceputul fiecarui colector.

Distantele la care se amplaseaza caminele de vizitare respecta prevederile NP 133-2/2013 dupa cum urmeaza :

- 50 – 60 m pentru colectoare cu DN ≤ 500mm;
- 75 – 100 m pentru colectoare semi – vizitabile DN 1.500 mm;
- 120 – 150 m pentru colectoare vizitabile DN 1.800 mm.

Pe traseul retelei de canalizare se vor monta 9 camine de vizitare de trecere/intersectie/schimbare de directie cu camera de lucru.

Guri de scurgere

Pentru colectarea apelor pluviale a rezultat necesitatea amplasarii unui numar de 22 guri de scurgere, conform prevederilor STAS 6701-82 de tip A, care se vor racorda la colector prin conducte cu De 160 mm (Dn 150 mm).

Distanta intre gurile de scurgere a fost stabilita pe baza debitului capabil al rigolei (functie de panta strazii si coeficientul de rugozitate al rigolei) astfel incât nivelul maxim al apei in rigola (la ploaia de calcul) sa fie sub nivelul superior al bordurii (garda ≥ 5cm). Racordarea retelei de canalizare pluviala se va realiza in canalul colector existent in str. Margaretelor. La proiectarea retelei s-a ales sistemul separativ pentru o racordare ulterioara a canalizarii pluviale la o retea noua care va colecta doar apa pluviala.

➢ Canalizare menajeră

Pe strada Margaretelor exista sistem de canalizare a apei menajereexecutata din tuburi PVC De 315mm montate la o cota la care obiectivul nou proiectat nu se poate racorda. Solutia optima care se impune este realizarea unei retele de canalizare noi din tuburi PVC KG, SN8, De315mm cu lungimea L= 381,7 m, imbinate prin inel si mufa. Tehnologia de montaj este identica cu cea descrisa la canalizarea pluviala. Pe traseul retelei de canalizare se vor monta 10 camine de vizitare de trecere/intersectie/schimbare de directie cu camera de lucru. Racordarea retelei de canalizare menajera se va realiza in canalul colector existent in str. Margaretelor.

In vederea reducerii adancimilor de pozare a conductelor de canalizare pluviala si menajera pe latura NE a amplasamentului se pot realiza umpluturi cu pamantul rezultat din sapaturi.

➢ Alimentare cu apă potabilă

Pe aceasta strada exista o retea de aimentare cu apa potabila din polietilena PEHD, PE100, SDR11, De110mm cu lungimea L= 301 m, imbinata prin sudura polifuziune cap la cap la care se va racorda la reteaua existenta prin intermediul unui camin de vizitare prevazut cu o vana de separatie. Teava din polietilena, se va monta pe un pat din material necoeziv (nisip) avand granulometria intre 1-7 mm si grosimea de 10 cm, pe toata lungimea, iar umplutura pana la 10 cm deasupra generatoarei superioare se va executa

din acelasi material necoeziv (nisip), cu granulometrie intre 1-7 mm, bine compactat. In rest, umplutura se va executa dintr-un strat de pamant rezultat din sapatura, compactat 97%.

Pe traseul conductei de distributie au fost prevazute :

- 1buc- camin de vane din beton armat ;

La amplasarea retelei se va avea in vedere conditiile impuse de detinatori de retele precum si distantele minime de montaj fata de celelalte retele existente impuse de normativele si standardele in vigoare.

- Alimentare cu gaze naturale

In vederea alimentarii cu gaze naturale a obiectivului s-a proiectat o retea de gaze din polietilena De110mm. Pentru alimentarea cu gaze a imobilelor noi construite este necesara realizarea unei retele noi care se va racorda la reteaua existenta prin intermediul unui camin de vizitare prevazut cu o vana de sparatie.Reteaua nou proiectata se va realiza din teava polietilena PEHD, PE100, SDR17, De110mm cu lungimea L= 212 m, imbinata prin sudura polifuziune cap la cap. Teava din polietilena, se va monta pe un pat din material necoeziv (nisip) avand granulometria intre 1-7 mm si grosimea de 10 cm, pe toata lungimea, iar umplutura pana la 10 cm deasupra generatoarei superioare se va executa din acelasi material necoeziv (nisip), cu granulometrie intre 1-7 mm, bine compactat. In rest, umplutura se va executa dintr-un strat de pamant rezultat din sapatura, compactat 97%.

Amplasarea reţelei de distribuţie în plan şi pe verticală, se face conform SR8591 şi SR 4163/1, conform Caietului de Sarcini al furnizorului de conducte şi a Normativului NP 133/1-2013.

Pozarea tuburilor se va face pe un strat de nisip, în şanţuri a căror lăţime este cuprinsă între 0,4 şi 0,6 m. Adâncimea minimă de pozare a conductei nu poate fi mai mică decât adâncimea de îngheţ (- 1,10 m), conform STAS 6054-77.

Toate conductele din polietilenă şi fitingurile din acelaşi material se vor conforma normelor ISO 9001, NFT 54063 si EN 29002 sau echivalente.

Pe traseul conductei de distributie au fost prevazute :

- 1buc- camin de vane din beton armat ;
- 2buc- hidranti de incendiu montati subteran;

La amplasarea retelei se va avea in vedere conditiile impuse de detinatori de retele precum si distantele minime de montaj fata de celelalte retele existente impuse de normativele si standardele in vigoare.

Conductele de apa vor fi supuse la proba de presiune cu apa dupa care se va face spalarea si dezinfectarea conductei.

- Alimentare cu energie electrică şi iluminat public

La proiectarea reţelei de iluminat s-a luat in calcul necesarul nivelului de iluminat conform din SR EN 12464-2, tabelul 5.9.

Nr. crt.	Tipul zonei, sarcinii sau activității	E_m lx	U0 -	GR -	Ra -
1	**Circulație puțin intensa, de exemplu parcarea magazinelor, blocuri, parcări pentru biciclete**	5	0,25	55	20
2	**Circulație de intensitate medie, de exemplu parcările marilor magazine, clădiri de birouri, fabrici, complexe sportive si polivalente**	10	0,25	50	20
3	**Circulație intensa, de exemplu parcările marilor centre comerciale, marile complexe sportive si polivalente**	20	0,25	50	20

tabelului 5.9 din SR EN 12464-2

Pentru obiectivul mai sus mentionat propus, incadrarea se face in tipul de activitate nr. 1, pentru urmatoarele valori:

- Em > 5lx;
- U0 > 25%.

Conform descrierii de mai sus, pentru indeplinirea parametrilor luminotehnici s-a luat in calcul nivelul de iluminat mediu pe suprafata parcarii (Em) si indicele de uniformitate generala a luminarii (U0).

Calculele luminotehnice s-au efectuat folosind programul de calcul Dialux 4.13, certificat CIE. In cele ce urmeaza sunt prezentate rezultatele calculului luminotehnic la suprafata parcarii. In simularile realizate pentru obtinerea indicilor din tabelul 5.9, a fost folosit catalogul de produse al producatorului PHILIPS, tipul produsului avand caracter exemplificativ, iar caracteristicile tehnice fiind considerate minimale pentru definirea din punct de vedere calitativ a solutiei proiectate.

Rezultatele calculului luminotehnic sunt:

	U.M.	VALORI NECESARE	VALORI OBTINUTE
E_{med}	Lx	5	12
U0	%	0.25	0.28

Pentru indeplinirea parametrilor luminotehnici, se vor folosi urmatoarele sisteme de iluminat:

- 10 sisteme de iluminat alcatuite din stalpi metalici octogonali H=6m+0.5m;
- Aparate de iluminat tip PHILIPS BGP761 T25 1xLED119-4S/757 DM31;
- Prinderea aparatelor de iluminat se va realiza cu ajutorul corjelor simple sau/si duble conform planului de situatie propus anexat.

PROPUNEREA TEHNICA PENTRU REALIZAREA INSTALATIEI ELECTRICE

S-a propus o extindere a retelei electrice din postul de transormare (post de transformare care nu face obiectul prezentei documentati) cu un cablu electric de tip CYABY 3X150+70, cablu care va alimentat cele 5 firide de distributie E2+4 propuse conform planului de situatie. Firidele de bransament vor alimenta atat firidele de distributie si contorizare de palier cat si puncul de aprindere al iluminatului public.

PUNCTUL DE ILUMINAT PUBLIC.

De la punctul de iluminat public se realizeaza o retea electrica la fiecare stalp, alimentand toate corpurile de iluminat cu cablu tip CYABY 4X16 mmp, montat ingropat sub limita de inghet. Comanda iluminatului public se va face prin intermediul unui intrerupator orar digital de tip „ASTRO". Pozarea cablurilor se va face pe pat de nisip, protectie de nisip

deasupra acestuia, iar dupa primul strt de 20-25cm de umplutura rezultata din sapatura se va asterne banda de avertizare si protectie cabluri pentru instalatii electrice.

FIRIDA DE DISTRIBUTIE SI CONTORIZARE DE PALIER.

S-a propus cate o firida de masura si protectie de palier pentru fiecare cladire in parte, de unde se vor alimenta consumatorii casnici. La fiecare firida se va realiza prize de pamant individuale astfel incat valoarea de rezistenta a acestora sa fie mai mici sau egale cu 4Ω.

ALTE UTILITATI (CURENTI SLABI SAU FIBRA OPTICA)

Pentru realizarea celorlalte utilitati de tipul curentilor slabi sau a fibrei optice se propune realizarea unei retele formata din tub flexibil Dn 75, astefl incat toate cladirile sa comunice intre ele . Tuburi care mai tarziu vor fi utilizate da catre operatorii privati de diferite servicii de telecominicatii in functie de nevoia si cererile locatarilor.

Caracteristici princilale ale lucrarilor proiectate:

Stalp metalic de iluminat octogonal:

- Stalp de iluminat octoginal din otel galvanizat cu flansa;
- Inaltime stalp – H=6m;
- Montaj cu prindere pe fundatii de beton armate;
- Diametru varf 60mm;

Corp de iluminat stradal cu LED

- Tensiune de alimentare: 230V
- Grad de protectie (minim) IP 66
- Putere maxima instalata 74W
- Flux luminos instalat 12000lm

Punct de aprinsere iluminat public

- Conanda prin intermediul unui intrerupator orar digital;
- Rezerva minima in tablou 25%;
- Masurarea directa a energiei electrice;

Firida de bransament

- Dulap de poliester armat cu fibra de sticla;
- Dulapul este echipat cu soclu de fixare pentru îngropare în pământ;
- sistem de bare (3P+N) de cupru sectiune 30 x 6 mm;
- soclu de siguranţe trifazate NH 400A – 660V mărimea 2 – 2 buc;
- soclu de siguranţe trifazate NH 160A – 660V mărimea 00 – 4 buc.

Firida de distributie si contorizare palier

- Carcasa de poliester armat cu fibra de sticla;
- Pentru contoare monofazate;
- Dotate cu întrerupător bipolar (fără protecţie diferenţială şi fără protecţie la supratensiune)pentru fiecare abonat in parte.

Fundatii stalpi:

Fundatiile stalpilor de iluminat se vor realiza din beton armat clasa C16/20, iar pentru fixarea stalpului se vor studia plansele cu detalii anexate. Executarea instalatiilor de legare la pamant (priza artificiala) se vor incadra in prevederile FS-4-84 si I.RE-Ip. 30/2004; prizele artificiale vor

fi din platbanda Ol-Zn 40X4mm. Toate elementele metalice se vor lega la prizele de pamant proiectate.

Montare prize de pamant la toate punctele de consum:
Impotriva tensiunilor se atingere se va realiza cate o instalatie de legare la pamant liniara sau ramificata conform plansei, cu o rezistenta de maxim 4Ω, formata din platbanda Ol-Zn 40X4 mm si electrozi verticali 40X40X4X1500mm, pozata in sant intre stalpii de iluminat. Legatura dintre electrozi verticali si platbanda se va realiza prin sudura cu aparat de sudura electric, iar dupa racirea punctelor de sudura se va aplica un strat de zinc la rece pentru a impiedica coroziunea acestora. Dupa realizarea fiecarei prize de pamant se vor masura valorile acestora, iar daca valoarea acestora este peste 4Ω, se vor suplimenta electrozi verticali pana la valoarea prizei mai mica sau egala cu 4Ω. Toate imbinarile dintre stalpi, tablouri electrice si prizele de pamant se vor realiza prin intermediul unor eclise de separatie.

Dintre cele două Scenarii propuse, **se recomandă Scenariul 1** acesta prezentând avantajul utilizării tronsonului amenajat al Str. Margaretelor cu cale de rulare din mixtură asfaltică existentă, echiparea tehnico-edilitară putându-se realiza în afara amprizei acesteia, cu impact atât financiar mai mic, cât și perioadă de execuție a lucrărilor mai redusă.

2.3. Date tehnice ale investitiei

2.3.1. Zona si amplasamentul

Amenajarea zonei care face obiectul prezentei documentații se regăsește pe strada Margaretelor, în Municipiul Turda, identificat cu nr. cad. 63462 cf. CF nr. 63462.

2.3.2. Statutul juridic al terenului ce urmeaza sa fie ocupat

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției se identifică cu nr. cad. 63642 conform CF nr. 63462, imobil aflat parțial în intravilanul Municipiului Turda, fiind proprietate privată a Asociației Composesoratului de Pășunat Poiana și având întăbulat dreptul de folosință pentru Municipiul Turda. Conform extrasului CF terenul figurează în totalitate în extravilan. Se fac demersurile necesare pentru introducerea imobilului în intravilanul Municipiului Turda.

2.3.3. Situatia ocuparilor definitive de teren

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției se identifică cu nr. cad. 63642 conform CF nr. 63462, imobil aflat parțial în intravilanul Municipiului Turda, fiind proprietate privată a Asociației Composesoratului de Pășunat Poiana și având întăbulat dreptul de folosință pentru Municipiul Turda.

2.3.4. Studii de teren

2.3.4.1. Studii topografice

S-au efectuat studii topografice in sistem de referinta STEREO 70, studii ce au stat la baza intocmirii planurilor de situatii, profilelor in lung si profilelor transversale, planse ce sunt prezentate in Cap. B; Piese desenate.

Studiile topografice sunt prezentate intr-un volum anexat ANEXA B a prezentei documentatii.

2.3.4.2. Studiul geotehnic

Studiul geotehnic a fost intocmit de catre P.F.A. VĂLEAN N. VIOREL şi are la bază următoarele elemente:

- Datele culese de pe teren de catre geotehnician;
- Forajele geotehnice;
- Analize de laborator;

Studiul geotehnic este prezentat intr-un volum separat ANEXA C a prezentei documentatii.

2.3.4.3. Alte studii de specialitate

-

2.3.5. Caracteristicile principale ale constructiilor din cadrul obiectivului de investitii, specifice domeniului de activitate, si variantele constructive de realizare a investitiei, cu recomandarea variantei optime pentru aprobare

Strada Margaretelor porneşte din drumul naţional DN15 şi are o zonă de circa 300ml cu îmbrăcăminte asfaltică încadrată de borduri din beton şi trotuar pe partea stângă. Amenajarea zonei ZUM1 – Comunitatea Margaretelor s-a realizat în două Scenarii:

✓ **SCENARIUL 1 – AMENAJARE ALEE CAROSABILĂ DIN STR. MARGARETELOR ŞI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ INCLUSIV PE UN TRONSON AL STRĂZII MARGARETELOR**

În Scenariul 1 a fost luată în considerare amenajarea a 1245mp de carosabil şi 863 mp trotuare prin realizara unei Alee sub forma unei bucle care să permită amplasarea şi accesul din strada Margaretelor la imobile de locuit noi şi prin amenajarea unui trotuar pe partea dreaptă a străzii Margaretelor.

✓ **SCENARIUL 2 – AMENAJARE ALEE CAROSABILĂ, CORECTARE TRASEU ÎN PLAN STR. MARGARETELOR ŞI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ INCLUSIV PE UN TRONSON AL STRĂZII MARGARETELOR**

În Scenariul 2 a fost luată în considerare amenajarea a 2540mp de carosabil şi 1175 mp trotuare prin realizara unei Alee sub forma unei bucle care să permită amplasarea şi accesul din strada Margaretelor la imobile de locuit noi şi prin corectarea traseului în plan al străzii Margaretelor şi refacerea intergală a sistemului rutier al acestei străzi, atât pe carosabil cât şi pe trotuare.

Diferenţa dintre cele două scenarii o face suprafaţa reţelelor de circulaţie amenajate.

Amenajarea zonei presupune amenajarea de reţele de circulaţie, precum şi echiparea tehnico-edilitară aferentă (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială stradală, alimentare cu gaze naturale şi alimentare cu energie electrică şi iluminat public). Poziţia şi traseul finale ale echipamentelor şi reţelelor tehnico-edilitare şi se va stabili în faza următoare de proiectare, în funcţie de scenariul adoptat.

Dintre cele două Scenarii propuse, **se recomandă Scenariul 1** acesta prezentând avantajul utilizării tronsonului amenajat al Str. Margaretelor cu cale de rulare din mixtură asfaltică existentă, echiparea tehnico-edilitară putându-se realiza în afara amprizei

acesteia, cu impact atât financiar mai mic, cât şi perioadă de execuţie a lucrărilor mai redusă.

2.3.6. Situatia existenta a utilitatilor si analiza de consum

Prezentate la punctul 2.2.2.1.

2.3.6.1. Necesarul de utilitati pentru varianta propusa promovarii

Nu este cazul.

2.3.6.2. Solutii tehnice de asigurare cu utilitati

Nu este cazul.

2.3.7. Concluziile evaluarii impactului asupra mediului

Lucrarile proiectate au o influenţă benefică asupra mediului prin amenajarea zonei respective atât din punct de vedere al infrastructurii rutiere cât şi tehnico-edilitară.

Protectia solului, a subsolului şi a ecosistemelor terestre, prin masuri adecvate de gospodarire, conservare, organizare şi amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrarilor de constructii.

Pe durata exploatarii si intretinerii amenajării se vor respecta masurile de protectie a mediului in conformitate cu legislatia in vigoare, se vor mentine in buna stare de functionare amenajarile antipoluante si de protectie a mediului.

Protectia solului si subsolului potrivit specificului constructiei, sursele posibile care ar putea influenta negativ indicatorii de calitate ai solului ca urmare a desfasurarii activitatilor analizate pe amplasamentul investitiei, sunt urmatoarele:

- Săpăturile realizate pentru amenajarea zonei sunt necesare constructiei gropii de imprumut pentru umpluturi la terasamente si care vor fi depozitate in zona limitrofa;
- scurgerile accidentale de carburanti si lubrifianti de la utilajele si mijloacele de transport;

In concluzie, avand in vedere cele mentionate anterior, impactul activitatii in ansamblu asupra solului si subsolului va fi nesemnificativ.

Nu sunt afectate constructiile si asezarile umane din vecinatate.

Prin natura si structura fluxurilor tehnologice de productie desfasurate in cadrul perimetrului ocupat de investitie, nu se intrevad efecte negative asupra starii de sanatate a populatiei. Deasemenea, in timpul procedeelor tehnologice nu sunt manipulate substante toxice sau periculoase, iar masinile si utilajele care vor realiza investitia nu prezinta vre-un risc semnificativ de producere de accidente majore sau avarii in exploatare.

Totodata, nivelul maxim admis de zgomot de 65 db stabilit in prevederile STAS 10009/1988 nu poate fi depasit in activitatea viitoare, deci consideram ca de la acest obiectiv de investitii nu va fi afectata prin zgomote populatia din zona.

Pe langa acest obiectiv, nu exista alt obiectiv de interes public, monumente istorice si de arhitectura, zone de interes traditional, diverse asezaminte etc. care sa fie afectate sau care sa necesite protectie.

2.4. Durata de realizare si etapele principale; graficul de realizare a investitiei

Durata de realizare a lucrarilor de C+I va fi de 12 luni si se refera strict la realizarea lucrarilor de executie propriu-zisa.

Nr. Crt.	Denumirea activitatii	Durata de realizare (luni)											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Organizare de santier												
2	Amenajarea terenului												
3	Realizare lucrări infrastructură rutieră şi tehnico-edilitară												

3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI

3.1. Valoarea totala cu detalierea pe structura devizului general

SCENARIUL 1 - RECOMANDAT

Proiectant: S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiţii
„REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ŞI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR"
JUDEŢUL CLUJ, MUNICIPIUL TURDA, STRADA MARGARETELOR - Scenariul 1 (recomandat)

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fără T.V.A.)	T.V.A.	Valoare cu T.V.A.
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului				
1.1	Obţinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	435.100,00	82.669,00	517.769,00
1.3	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea terenului la starea iniţială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		**435.100,00**	**82.669,00**	**517.769,00**
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii				
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii	0,00	0,00	0,00
Total capitol 2		**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică				

3.1	Studii	9.390,00	1.784,10	11.174,10
	3.1.1. Studii de teren	7.890,00	1.499,10	9.389,10
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	1.500,00	285,00	1.785,00
3.2	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	1.900,00	361,00	2.261,00
3.3	Expertizare tehnică	3.000,00	570,00	3.570,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	149.700,00	28.443,00	178.143,00
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţii şi deviz general	32.700,00	6.213,00	38.913,00
	3.5.4. Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/ acordurilor/ autorizaţiilor	0,00	0,00	0,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	22.000,00	4.180,00	26.180,00
	3.5.6. Proiect tehnic şi detalii de execuţie	95.000,00	18.050,00	113.050,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziţie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanţă	125.000,00	23.750,00	148.750,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	115.000,00	21.850,00	136.850,00
	3.7.2. Auditul financiar	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.8	Asistenţă tehnică	58.500,00	11.115,00	69.615,00
	3.8.1. Asistenţă tehnică din partea proiectantului	8.500,00	1.615,00	10.115,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuţie a lucrărilor	*4.250,00*	807,50	5.057,50
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcţii	*4.250,00*	807,50	5.057,50
	3.8.2. Dirigenţie de şantier	50.000,00	9.500,00	59.500,00
Total capitol 3		**347.490,00**	**66.023,10**	**413.513,10**
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiţia de bază				
4.1	Construcţii şi instalaţii	1.872.422,99	355.760,37	2.228.183,36
4.1.1	*LUCRĂRI DE REŢELE DE CIRCULAŢIE*	712.512,99	135.377,47	847.890,46
4.1.2	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ*	128.870,00	24.485,30	153.355,30
4.1.3	*LUCRĂRI DE CANALIZARE MENAJERĂ*	166.700,00	31.673,00	198.373,00
4.1.4	*LUCRĂRI DE CANALIZARE PLUVIALĂ STRADALĂ*	544.240,00	103.405,60	647.645,60
4.1.5	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*	93.945,00	17.849,55	111.794,55
4.1.6	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ŞI ILUMINAT PUBLIC*	226.155,00	42.969,45	269.124,45
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		**1.872.422,99**	**355.760,37**	**2.228.183,36**

CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de şantier	40.000,00	7.600,00	47.600,00
	5.1.1. Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	40.000,00	7.600,00	47.600,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării şantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	21.036,65	0,00	21.036,65
	5.2.1. Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii	9.562,11	0,00	9.562,11
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii	1.912,42	0,00	1.912,42
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	9.562,11	0,00	9.562,11
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	77.309,15	14.688,74	91.997,89
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	5.000,00	950,00	5.950,00
Total capitol 5		**143.345,80**	**23.238,74**	**166.584,54**
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice şi teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL		**2.798.358,79**	**527.691,21**	**3.326.050,00**
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		**2.347.522,99**	**446.029,37**	**2.793.552,36**

Data: 10.02.2022

Întocmit,
ing. DORA CĂLIN

Beneficiar/Investitor,
MUNICIPIUL TURDA

„REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ŞI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR"

Nr crt.	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3,00	4,00	5,00
Cap. 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1.872.422,99	355.760,37	2.228.183,36
4.1.1	LUCRĂRI DE RETELE DE CIRCULAȚIE	712.512,99	135.377,47	847.890,46
	LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ	128.870,00	24.485,30	153.355,30
	LUCRĂRI DE CANALIZARE MENAJERĂ	166.700,00	31.673,00	198.373,00
	LUCRĂRI DE CANALIZARE PLUVIALĂ STRADALĂ	544.240,00	103.405,60	647.645,60

	LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE	93.945,00	17.849,55	111.794,55
	LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI ILUMINAT PUBLIC	226.155,00	42.969,45	269.124,45
TOTAL I - subcap. 4.1		**1.872.422,99**	**355.760,37**	**2.228.183,36**
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si utilaje	0,00	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 4.2		**0,00**	**0,00**	**0,00**
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale			
TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6		**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL DEVIZ PE OBIECT (TOTAL I +TOTAL II + TOTAL III)		**1.872.422,99**	**355.760,37**	**2.228.183,36**

Data: 10.02.2022

Întocmit,

ing. DORA CĂLIN

Beneficiar/Investitor,

MUNICIPIUL TURDA

Scenariul 2 - NERECOMANDAT

Proiectant: S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiții

„REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR" JUDEȚUL CLUJ, MUNICIPIUL TURDA, STRADA MARGARETELOR

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fără T.V.A.)	T.V.A.	Valoare cu T.V.A.
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	435.100,00	82.669,00	517.769,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		**435.100,00**	**82.669,00**	**517.769,00**
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0,00	0,00	0,00

Total capitol 2		**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică				
3.1	Studii	9.390,00	1.784,10	11.174,10
	3.1.1. Studii de teren	7.890,00	1.499,10	9.389,10
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	1.500,00	285,00	1.785,00
3.2	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	1.900,00	361,00	2.261,00
3.3	Expertizare tehnică	3.000,00	570,00	3.570,00
3.4	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	149.700,00	28.443,00	178.143,00
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţii şi deviz general	32.700,00	6.213,00	38.913,00
	3.5.4. Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/ acordurilor/ autorizaţiilor	0,00	0,00	0,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	22.000,00	4.180,00	26.180,00
	3.5.6. Proiect tehnic şi detalii de execuţie	95.000,00	18.050,00	113.050,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziţie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanţă	125.000,00	23.750,00	148.750,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	115.000,00	21.850,00	136.850,00
	3.7.2. Auditul financiar	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.8	Asistenţă tehnică	58.500,00	11.115,00	69.615,00
	3.8.1. Asistenţă tehnică din partea proiectantului	8.500,00	1.615,00	10.115,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuţie a lucrărilor	*4.250,00*	807,50	5.057,50
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcţii	*4.250,00*	807,50	5.057,50
	3.8.2. Dirigenţie de şantier	50.000,00	9.500,00	59.500,00
Total capitol 3		**347.490,00**	**66.023,10**	**413.513,10**
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiţia de bază				
4.1	Construcţii şi instalaţii	2.365.603,85	449.464,73	2.815.068,58
4.1.1	*LUCRĂRI DE REŢELE DE CIRCULAŢIE*	1.205.693,85	229.081,83	1.434.775,68
4.1.2	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ*	128.870,00	24.485,30	153.355,30
4.1.3	*LUCRĂRI DE CANALIZARE MENAJERĂ*	166.700,00	31.673,00	198.373,00
4.1.4	*LUCRĂRI DE CANALIZARE PLUVIALĂ STRADALĂ*	544.240,00	103.405,60	647.645,60
4.1.5	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*	93.945,00	17.849,55	111.794,55
4.1.6	*LUCRĂRI DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ŞI ILUMINAT PUBLIC*	226.155,00	42.969,45	269.124,45
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00

4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		**2.365.603,85**	**449.464,73**	**2.815.068,58**
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de şantier	40.000,00	7.600,00	47.600,00
	5.1.1. Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	40.000,00	7.600,00	47.600,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării şantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	26.461,64	0,00	26.461,64
	5.2.1. Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii	12.028,02	0,00	12.028,02
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii	2.405,60	0,00	2.405,60
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	12.028,02	0,00	12.028,02
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	236.560,39	44.946,47	281.506,86
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	0,00	2.394,00	2.394,00
Total capitol 5		**303.022,03**	**54.940,47**	**357.962,50**
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice şi teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL		**3.451.215,88**	**653.097,30**	**4.104.313,18**
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		**2.840.703,85**	**539.733,73**	**3.380.437,58**

Data: 10.02.2022

Întocmit,
ing. DORA CĂLIN

Beneficiar/Investitor,
MUNICIPIUL TURDA

3.2. Esalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investitiei devizului general

Nu este cazul.

4. ANALIZA COST BENEFICIU

Analiza cost-beneficiu este principalul instrument de estimare si evaluare economica a proiectelor si are drept scop sa stabileasca:

- masura in care proiectul contribuie la politica de dezvoltare regionala si la atingerea obiectivelor domeniului pentru care se solicita fonduri;

- masura in care proiectul contribuie la bunastarea economica a regiunii.

Analiza cost beneficiu este prezentata in **Anexa A** a prezentei documentatii.

5. SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI

Sursele de finantare a investitiei se constituie din fonduri proprii/guvernamentale.

6. ESTIMARI PRIVIND FORTA DE MUNCA OCUPATA PRIN REALIZAREA INVESTITIEI

6.1. Numar de locuri de munca create in faza de executie

9- 10 locuri de munca

- personal tehnic de conducere: 1
- mecanici de utilaje: 3
- dulgheri 2
- fierari 1
- asfaltatori 1
- muncitori necalificati 1-2

6.2. Numar de locuri de munca create in faza de operare

Prin realizarea acestui proiect nu se creeaza locuri de munca. Lucrarile de intretinere ulterioara sau urmarire in timp a comportarii lucrarilor vor fi contractate de firme de specialitate.

7. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI

7.1. Valoarea totala (INV) inclusiv TVA (mii lei), din care constructii-montaj (C+M)

- **INV: 3.326.050 lei inclusiv TVA, respectiv**
- **C+M: 2.793.552,36 lei inclusiv TVA**

7.2. Esalonarea investitiei (INV/C+M):

Nu este cazul.

7.3. Durata de realizare (luni)

12 luni.

7.4. Capacitati (in unitati fizice si valorice)

Suprafață carosabilă: 1245 mp
Suprafață trotuare: 863 mp
Suprafață barieră acustică (zonă verde): 2580 mp
Canalizare pluvială: 400 ml
Canalizare menajeră: 380 ml
Alimentare cu apă: 210 ml
Alimentare cu gaze naturale: 300 ml
Alimentare energie electrică și iluminat stradal :1020ml.

7.5. Alti indicatori specifici domeniului de activitate in care este realizata investitia, dupa caz

Nu este cazul.

8. AVIZE SI ACORDURI DE PRINCIPIU

8.1. Avizul beneficiarului de investitie privind necesitatea si oportunitatea investitiei

- ANEXAT

8.2. Certificatul de urbanism

- ANEXAT

8.3. Avize de principiu privind asigurarea utilitatilor

- ANEXAT

8.4. Acordul de mediu

- ANEXAT

8.5. Alte avize si acorduri de principiu specifice

- ANEXAT

B. ANEXE

ANEXA A	**ANALIZA COST BENEFICIU**
ANEXA B	**STUDII TOPOGRAFICE**
ANEXA C	**STUDIU GEOTEHNIC**

C. PIESE DESENATE

01	Plan de încadrare în zonă	
02	Plan de situație existent	1:500
03	Lucrări propuse varianta 1. Plan de situație, profil longitudinal, profil transversal tip	1:500, 1:100/1:1000, 1:50
04	Lucrări propuse varianta 2. Plan de situație, profil longitudinal, profil transversal tip	1:500, 1:100/1:1000, 1:50
05	Lucrări tehnico-edilitare (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, pluvială, alimentare cu gaze naturale)	1:500
06	Lucrări tehnico-edilitare (alimentare cu energie electrică și iluminat stradal)	1:500



SOCIETATEA COMERCIALĂ d&b proiectare S.R.L. CLUJ-NAPOCA

DB PROIECTARE	S.C. D&B PROIECTARE S.R.L. C.U.I. RO21967544 Adresa: Cluj-Napoca, str. Timişului, nr. 23 tel.: 0726317188 e-mail: db.proiectare@gmail.com	"REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ŞI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR" Str. Margaretelor, Municiplui Turda, jud. Cluj	
Şef proiect	ing. Dora C.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Nr. plansa: 1
Proiectat			
Verificat	ing. Dora O.A.	Faza: S.F. / Data: 02.2022 / Sc: 1:2000	



LEGENDĂ:

LIMITĂ TEREN CE FACE OBIECTUL S.F. CAD 65464

LIMITĂ INTRAVILAN U.A.T. MUN. TURDA

N

SOCIETATEA COMERCIALĂ d&b proiectare S.R.L. CLUJ-NAPOCA

DB PROIECTARE

S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.
C.U.I. RO21967544
Adresa: Cluj-Napoca, str. Timișului, nr. 23
tel.: 0726317188
e-mail: db.proiectare@gmail.com

"REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR"
Str. Margaretelor, Municipiul Turda, Jud. Cluj

	Nume	Semnatura
Șef proiect	ing. Dora C.	
...ectat	ing. Dora C.	
...icat	ing. Dora O.A.	

PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT

Nr. plansa: 2

Faza: S.F. | Data: 02.2022 | Sc: 1:500

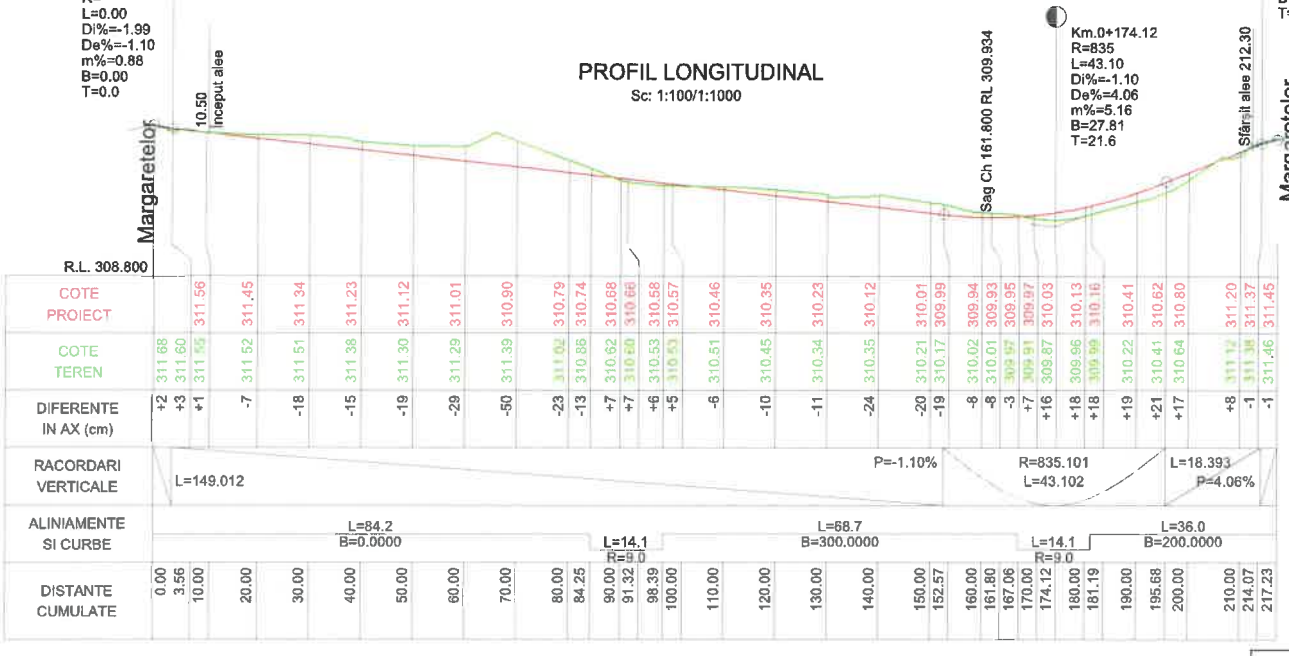


PROFIL TRANSVERSAL TIP PROIECTAT

sc. 1:50

PROFIL LONGITUDINAL

Sc: 1:100/1:1000



LEGENDĂ:

- LIMITĂ TEREN CE FACE OBIECTUL S.F. CAD 65464
- CAROSABIL PROIECTAT
- TROTUARE PROIECTATE
- SPAȚII VERZI PROIECTATE
- CAROSABIL EXISTENT Str. Margaretelor
- STRADĂ conf. PUZ NUCLEU III TURISM URBAN (nu fac obiectul prezentei documentații)
- CONTUR CLĂDIRI PROPUSE (nu fac obiectul prezentei documentații)

N

SOCIETATEA COMERCIALĂ d&b proiectare S.R.L. CLUJ-NAPOCA

DB PROIECTARE
S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.
C.U.I. RO21967544
Adresa: Cluj-Napoca, str. Timișului, nr. 23
tel.: 0726317188
e-mail: db.proiectare@gmail.com

"REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR"
Str. Margaretelor, Municipiul Turda, jud. Cluj

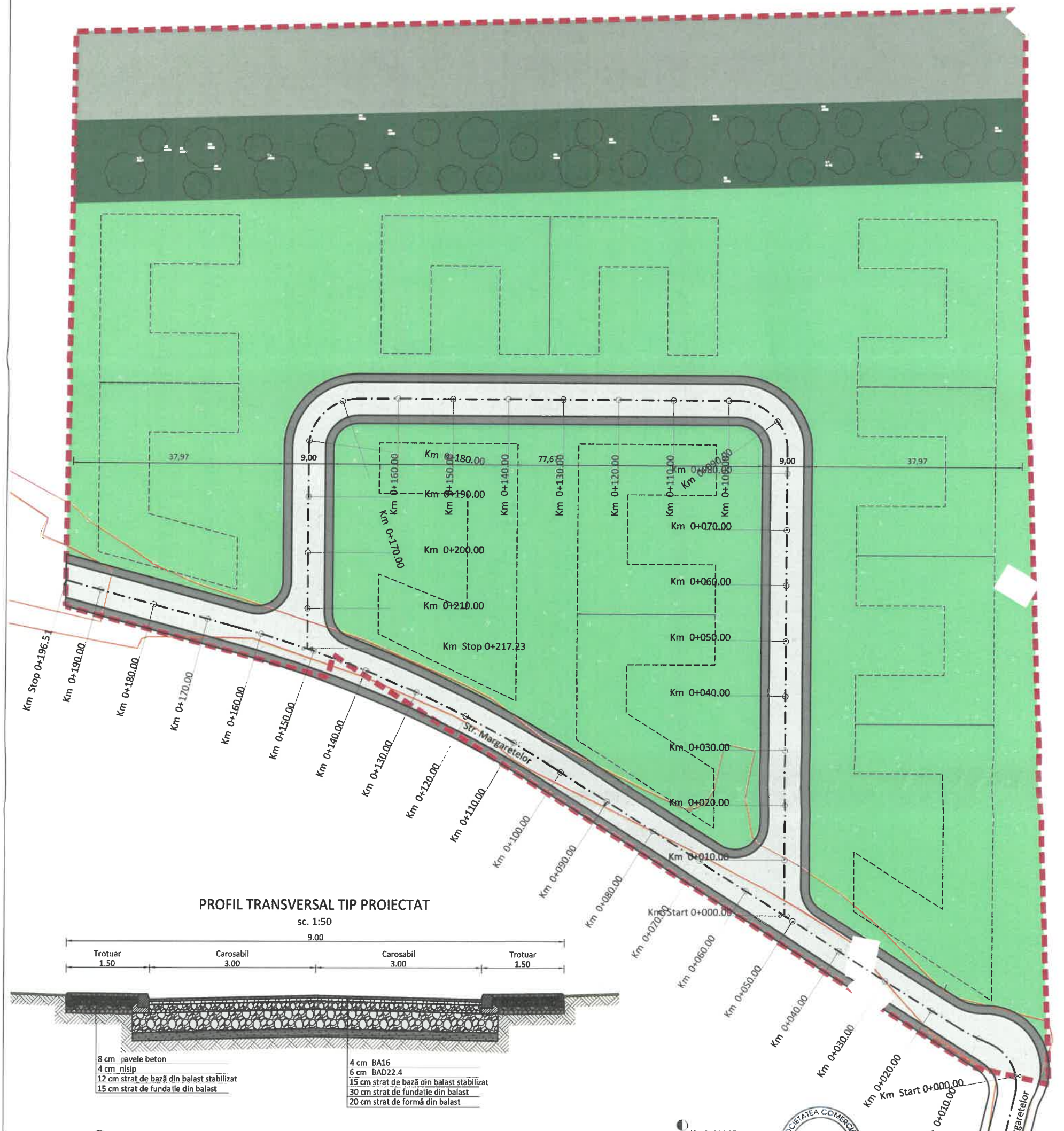
	Nume	Semnatura
Șef proiect	Ing. Dora C.	
ctat	ing. Dora C.	
icat	Ing. Dora O.A.	

LUCRĂRI PROPUSE VARIANTA 1

PLAN DE SITUAȚIE, PROFIL LONGITUDINAL, PROFIL TRANSVERSAL TIP

Faza: S.F. | Data: 02.2022 | Sc: 1:500

Nr. plansa: 3

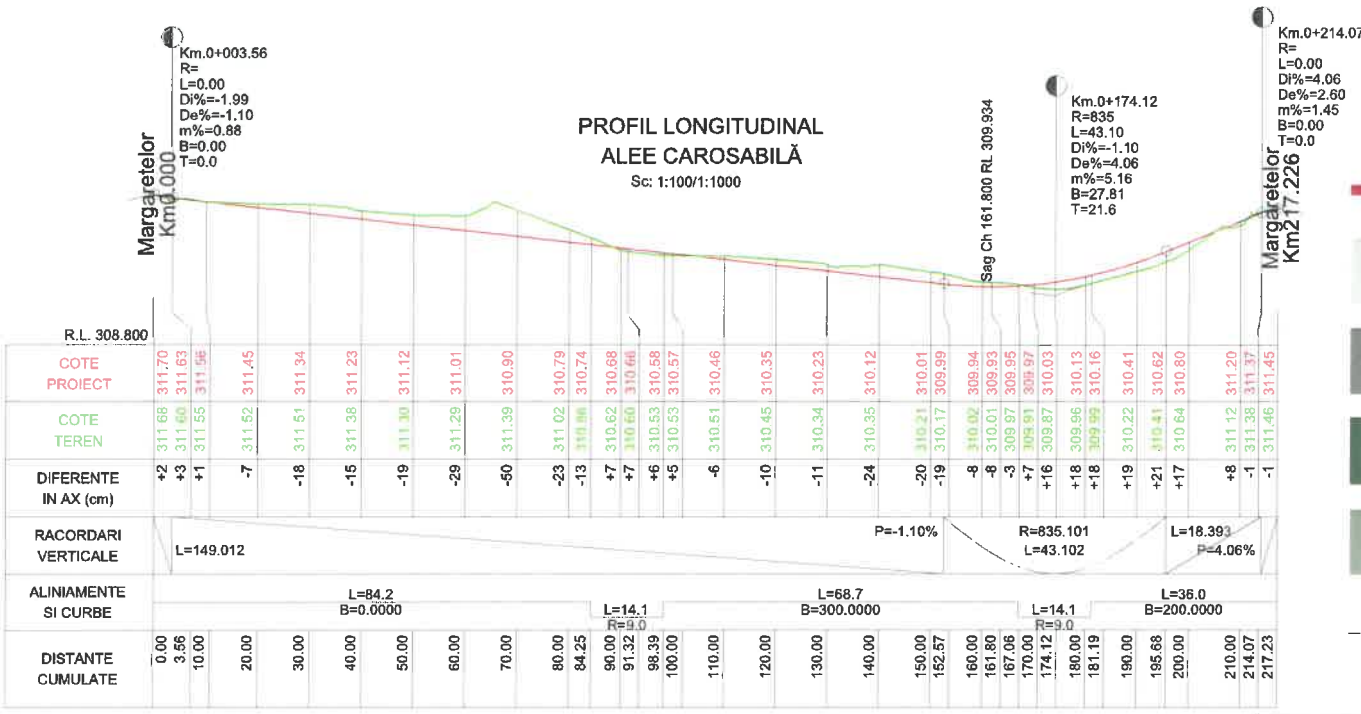


PROFIL TRANSVERSAL TIP PROIECTAT

sc. 1:50

PROFIL LONGITUDINAL ALEE CAROSABILĂ

Sc: 1:100/1:1000



SOCIETATEA COMERCIALA d&b proiectare S.R.L. CLUJ-NAPOCA

LEGENDĂ:

- LIMITĂ TEREN CE FACE OBIECTUL S.F. CAD 65464
- CAROSABIL PROIECTAT
- TROTUARE PROIECTATE
- SPAȚII VERZI PROIECTATE
- STRADĂ conf. PUZ NUCLEU III TURISM URBAN (nu fac obiectul prezentei documentații)
- CONTUR CLĂDIRI PROPUSE (nu fac obiectul prezentei documentații)

N

DB PROIECTARE	S.C. D&B PROIECTARE S.R.L. C.U.I. RO21967544 Adresa: Cluj-Napoca, str. Timișului, nr. 23 tel.: 0726317188 e-mail: db.proiectare@gmail.com	"REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR" Str. Margaretelor, Municipiul Turda, jud. Cluj

	Nume	Semnatura
Șef proiect	ing. Dora C.	
ctat	ing. Dora C.	
cat	ing. Dora O.A.	

LUCRĂRI PROPUSE VARIANTA 2

PLAN DE SITUAȚIE, PROFIL LONGITUDINAL, PROFIL TRANSVERSAL TIP

Faza: S.F. | Data: 02.2022 | Sc: 1:500

Nr. plansa: 4

CP 1
Ct=310.28
Cr=308.78

CP 2
Ct=310.14
Cr=308.58

CP 3
Ct=310.20
Cr=308.54

CP 4
Ct=311.53
Cr=308.39

CP 5
Ct=311.70
Cr=308.22

CP 6
Ct=311.52
Cr=308.22

CP 7
Ct=310.18
Cr=308.68

CP 8
Ct=311.39
Cr=308.60

CP 9
Ct=311.70
Cr=308.4

CP 10
Ct=311.09
Cr=309.29

C1156
Ct=311.51
Cr=308.41
H=3.10

Cex 1158
Ct=311.73
Cr=306.95

PVC-KG D=315mm

PEHD D=110mm

PEHD Pn10bar, De110 mm
L=211m

PEHD Pn10bar, SDR11, De110 mm
L=301m

PVC SN8 De400 mm
L= 16m

PVC SN8 De500 mm
L= 45m

PVC SN8 De500 mm
L= 30.5m

Str. Margaretelor

Str. Margaretelor

OV 1000/1450

LEGENDĂ:

- Conducta apa din polietilena proiectata
- Conducta canalizare menajera proiectata
- Conducta canalizare pluviala proiectata
- Conducta gaz din polietilena proiectata
- Racord canalizare pluviala din teava PVC Dn 150mm proiectat
- Gura de scurgere proiectata
- CVA Camin de vizitare apa proiectat
- Camin de vizitare gaz proiectat
- Hidrant de incendiu proiectat
- Conducta apa din polietilena existenta
- Conducta canalizare menajera existenta
- Conducta gaz existenta

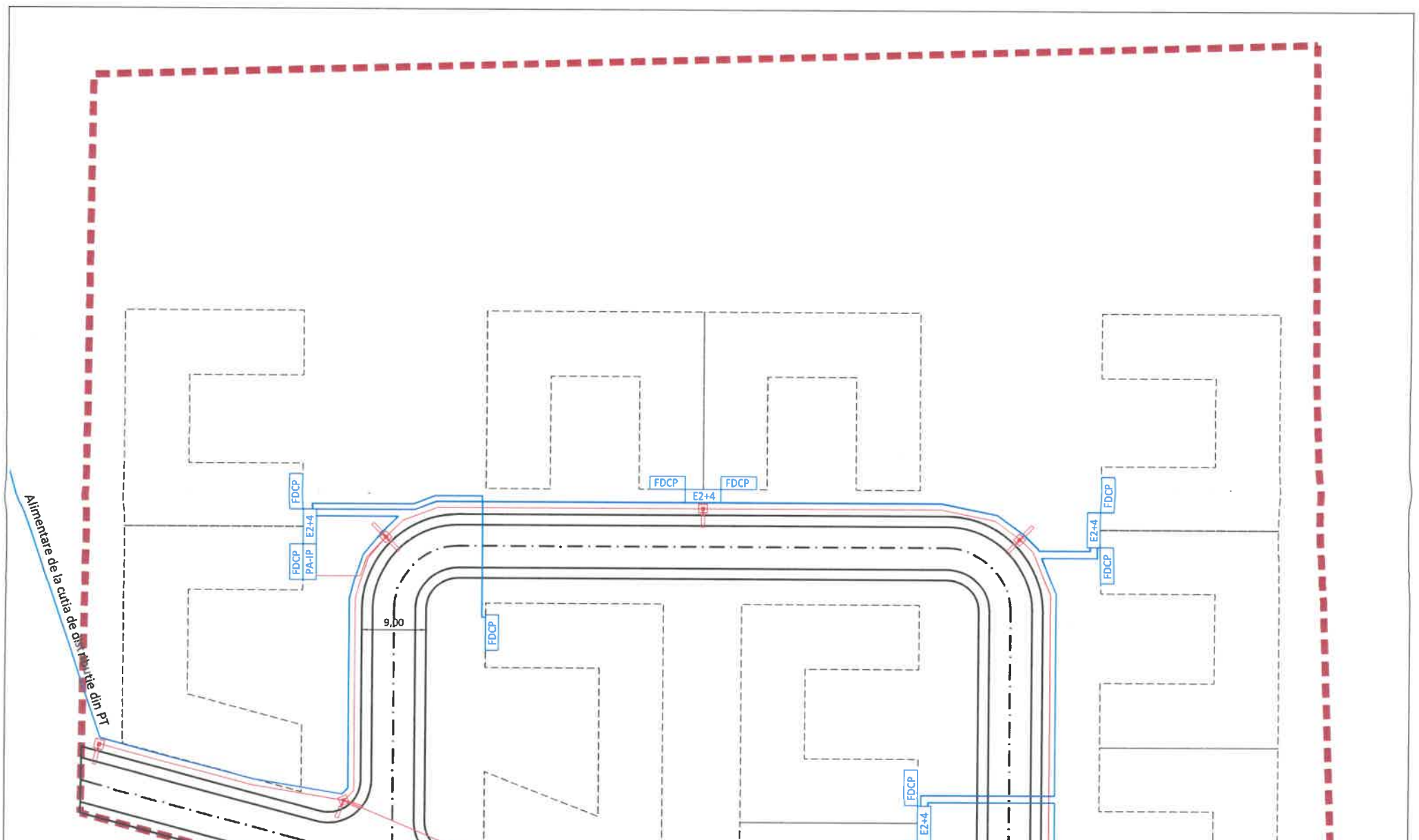
N

SOCIETATEA COMERCIALA d&b proiectare S.R.L. CLUJ-NAPOCA

S.C. D&B PROIECTARE S.R.L. C.U.I. RO21967544 Adresa: Cluj-Napoca, str. Timișului, nr. 23 tel.: 0726317188 e-mail: db.proiectare@gmail.com	"REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR" Str. Margaretelor, Municipiul Turda, Jud. Cluj	
	PLAN DE SITUAȚIE PROIECTAT REȚELE APĂ, CANAL, GAZ	Nr. planșa: 5

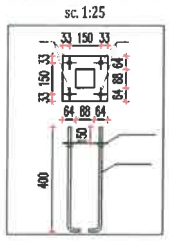
	Nume	Semnatura
Șef proiect	ing. Dora C.	
[illegible]ctat	ing. Pintea A.	
[illegible]cat	ing. Pintea A.	

Faza: S.F. | Data: 02.2022 | Sc: 1:500

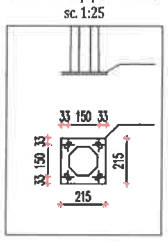


DETALII STALP DE ILUMINAT
sc. 1:20

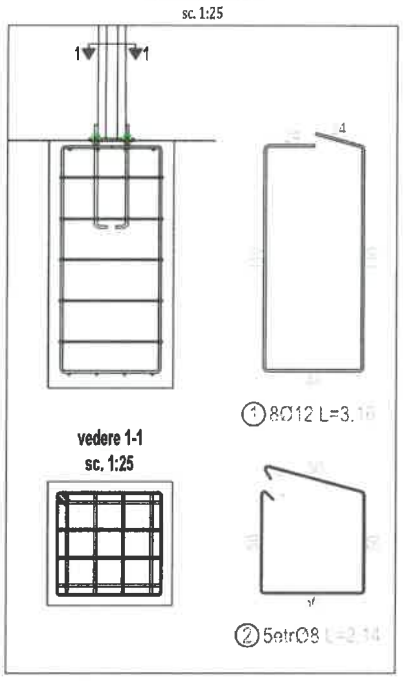
ansamblu carcasa de ancorare
sc. 1:25

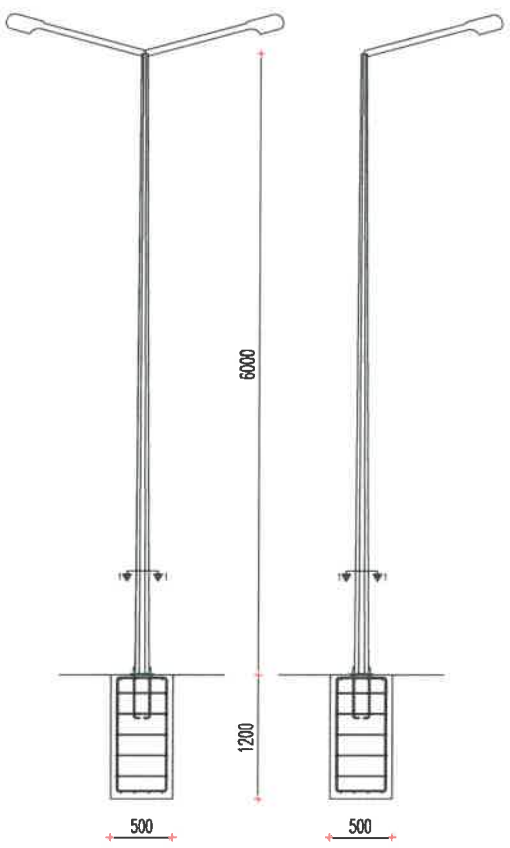


ansamblu stalp-placa de baza
sc. 1:25



detalii armare fundatie
sc. 1:25





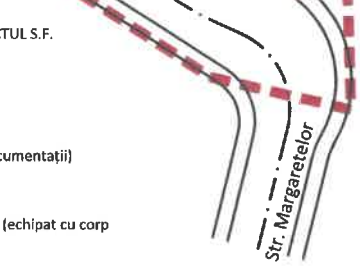
EXTRAS DE ARMATURA

Marca	Φ [mm]	Otel	Lungime [cm]	Cantitate	Masa [kg]
①	Φ12	Bst500S	3.16	8	28.56
②	Φ8	Bst500S	2.14	5	5.38

Nota:
1. Fundatiile stalpilor se vor realiza din beton armat clasa C16/20 si armate conform detaliului de stalp iluminat public.

LEGENDĂ:

- LIMITĂ TEREN CE FACE OBIECTUL S.F. CAD 65464
- CONTUR CLĂDIRI PROPUSE (nu fac obiectul prezentei documentații)
- STALP METALIC OCTOGONAL (echipat cu corp de iluminat sursa LED)
- CABLU DE ALIMENTARE ILUMINAT PUBLIC (montat ingropat)
- CABLU DE ALIMENTARE CONSUMATORI (montat ingropat)
- E2+4 — FIRIDA DE BRANSAMENT (E 2+4)
- FDCP — FIRIDA DE DISTRIBUTIE SI CONTORIZARE PALIER
- PA-IP — PUNCT DE APRINDERE ILUMINAT PUBLIC



SOCIETATEA COMERCIALĂ d&b proiectare S.R.L. CLUJ-NAPOCA

electrician autorizat:
ing. Lup Catalin George
aut. ANRE grIIA,IIB, nr.202011380
valabilitate 22-oct-2025

DB PROIECTARE
S.C. D&B PROIECTARE S.R.L.
C.U.I. RO21967544
Adresa: Cluj-Napoca, str. Timișului, nr. 23
tel.: 0726317188
e-mail: db.proiectare@gmail.com

"REALIZARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ÎN COMUNITATEA MARGARETELOR"
Str. Margaretelor, Municipiul Turda, Jud. Cluj

	Nume	Semnatura
Șef proiect	ing. Dora C.	
ctat	ing. Lup C.G.	
at	ing. Lup C.G.	

PLAN DE SITUAȚIE PROIECTAT
INSTALAȚII ELECTRICE ȘI ILUMINAT PUBLIC

Nr. plansa: 6

Faza: S.F. | Data: 02.2022 | Sc: 1:500

ANEXA NR. 2

Lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții *"Realizare infrastructură rutieră și echipare tehnico-edilitară în Comunitatea Margaretelor"* și sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor OCPI Cluj/ BCPI Turda

Nr. crt.	UAT	Numele și prenumele proprietarului terenului	Categoria de folosință	Nr. cad.	Nr. CF	Suprafața de expropriat
1.	Turda	Asociația Composesoratul de Pășunat Poiana	Pășune	63462	63462	25000 mp

Nr. 86/ 05.05.2022

RAPORT DE EXPERTIZA
Proprietate imobiliară:
„Teren extravilan”





Proprietar: Asociatia Composesoratul de pasunat Turda

Client: Primaria Turda

Evaluator: PFA PIPER NICOLAE -membru titlar ANEVAR

-mai 2022-

Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „PFA PIPER NICOLAE” și al solicitantului/destinatarului prezentului raport



În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: **Primaria Municipiului Turda**

Stimate utilizator,

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA PIPER NICOLAE, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarara conformitatea evaluării cu SEV 2022

1.1 Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de o proprietate imobiliară de tipul:

- Teren extravilan în suprafață totală de 25.000m², categoria de folosinta pasune, proprietatea Asociatiei Composesoratului de Pasunat Poiana, intabulat in CF 63462-Turda, nr.cad. 63462;

Scopul evaluării

Scopul evaluării :expropriere

Piață specifică analizată este piața terenurilor extravilane situate în Turda, jud. Cluj.

Analizele și opiniile sunt bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022".

1.1.1 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoare piață: 105.400 LEI
Valoare conform studiului de piata a fondului imobiliar a jud.Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022:
23.950 LEI

Mențiuni referitoare la valoarea de piață estimată:

- Valoarea de piata este una globala si nu conține TVA
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor şi ipotezelor speciale prezentate în raport.
- Estimările evaluatorului sunt valoare de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată si valoare orientativa conform studiului de piata destinat Camereri Notarilor Publici Cluj, valabil 2022;
- Cu ocazia inspecției am constatat existența pe amplasament a unor contaminanti (deseuri) si a unor constructii provizorii extratabulare specifice zonelor de mahala. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea naturii contaminanților. Apreciez ca ecologizarea si decontaminarea amplasamentului, precum si desfiintarea constructiilor provizorii poate diminua considerabil valoarea de piata estimata;
- Valoarea de piata este estimata in ipoteza teren liber de constructii si fara existenta unor contaminari

PFA PIPER NICOLAE
Expert evaluator

1.2 Certificare

Prin prezenta,în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, nu am nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze solicitantul/destinatarul..

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/ sau a reprezentanților acestuia.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022".

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat" și se supune „STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliară evaluată.

Cu această ocazie s-au prelevat și fotografiile anexate.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2022.

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile raportate de către noi (data evaluării) este 04.05.2022.

Evaluatorul care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Scrisoarea de înaintare") are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare).

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru „ANEVAR", a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport.



1.3 CUPRINS

1.1 SINTEZA EVALUĂRII 2
1.2 CERTIFICARE 3
1.3 CUPRINS 4
1.4 IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI 5
1.5 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI UTILIZATORILOR DESEMNAŢI 5
1.6 SCOPUL EVALUĂRII. UTILIZAREA EVALUĂRII 5
1.7 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 5
1.7.1 IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ 5
1.7.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ A PROPRIETĂŢII EVALUATE 5
1.7.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUAT (PROPRIETĂŢII IMOBILIARE EVALUATE). IDENTIFICARE CADASTRALĂ ŞI FAPTICĂ. 5
1.8 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
1.8.1 MODALITĂŢI DE PLATĂ 6
1.8.2 MONEDA RAPORTULUI 6
1.9 DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE 6
1.10 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII 6
1.10.1 RESTRICŢII DOCUMENTARE 6
1.10.2 ALTE DOCUMENTE SOLICITATE DUPĂ EFECTUAREA INSPECŢIEI 6
1.10.3 CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII 7
1.11 NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 7
1.11.1 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIŢIE ŞI ANEXATE: 7
1.11.2 DOCUMENTE/INFORMAŢII PRELUATE DIN TERŢE SURSE 7
1.12 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 7
1.12.1 IPOTEZE GENERALE: 8
1.13 DECLARAREA CONFORMITĂŢII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 8
1.13.1 MENŢIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE 9
1.14 RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE 9
1.14.1 RESTRICŢII DE UTILIZARE 9
1.14.2 CLAUZĂ DE NEPUBLICARE 9
1.15 DESCRIEREA RAPORTULUI 9
2 PREZENTAREA DATELOR 9
2.1 SITUAŢIA/DESCRIEREA JURIDICĂ 9
2.2 DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE ŞI A PROPRIETĂŢII 9
2.2.1 DESCRIEREA ZONEI 10
2.2.2 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ŞI SUPRAFEŢE. CARACTERISTICILE TERENULUI EVALUAT 10
2.2.3 DESCRIEREA ACCESULUI AUTO ŞI PIETONAL 10
2.3 ANALIZA DE PIAŢĂ 10
2.3.1 DEFINIREA PIEŢEI SPECIFICE 10
2.3.2 CEREREA 10
2.3.3 OFERTA COMPETITIVĂ 10
2.3.4 ECHILIBRUL PIEŢEI 10
3 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII 10
3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 10
3.2 EVALUAREA TERENULUI 10
3.2.1 METODOLOGIE 10
3.2.2 COMPARAŢIA DIRECTĂ 11
3.2.3. Comparabile utilizate 12
3.2. 5. GRILA COMPARAŢIE DIRECTE 13
3.3 13
3.2.6. JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE 13
3.2.7. TEHNICI SECUNDARE COMPLEMENTARE 14
3.3. RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 14
3.3.1. REZULTATELE ABORDĂRILOR APLICATE 14
3.3.2. OPINIA EVALUATORULUI 14
4. ANEXE(EXTRAS CF,CERTIFICAT DE URBANISM, PLAN AMPLASAMENT ,DOCUMENTE DE PROPRIETATE, ... 14

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.4 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: PFA PIPER NICOLAE membru titular ANEVAR, autorizația 15240

- are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență:

Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

1.5 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: Primaria Municipiului Turda

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane si/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatorul desemnat mai sus.

1.6 Scopul evaluării. Utilizarea evaluării

Scopul evaluării: expropriere

Utilizarea evaluării:

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.7 Identificarea activului supus evaluării

1.7.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren extravilan,categoria de folosinta pasune,în suprafață totală de 25.000m², proprietatea Asociatiei Composesoratului de Pasunat Poiana, intabulat in CF 63462-Turda, nr.cad. 63462;

1.7.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică a proprietății evaluate

Teren extravilan -25.000m², inscris in CF63462-Turda, nr.cad. 63462;

- Drept de PROPRIETATE, dobândit confom Legii18/1991, incheiere nr.1815/07.08.2018 emisa de BNP Druia Mihaela;
- Mențiuni referitoare la sarcini: intabulare drept de folosinta in favoarea Municipiului Turda, conform incheiere nr.2227/31.05.2019 emis de Furdui Horia Augustin

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

1.7.3 Identificarea activului evaluat (proprietății imobiliare evaluate). Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea în teren a fost realizată de expert pe baza documentelor puse la dispozitie de client, in prezenta clentului.

A se vedea și capitolul "Ipoteze speciale"și capitolul "*Descrierea zonei de amplasare a proprietății*".

1.8 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general(IVS – Cadrul general), având următoarea definiție:

Valoarea de piață este 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.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate".

Valoarea exprimată în prezentul raport este valabilă numai în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

1.8.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.8.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), însă, în monedă EUR, 1 EUR=4,9486 LEI;
Cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie a fost prezentat mai sus.

1.9 Data inspecției proprietății. Data evaluării. Data raportului de evaluare

Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul autorizat Piper Nicolae în data de 05.05.2022, în prezența clientuui.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (amenajări, istoric, vecinătăți, acces, situație juridică, etc), au fost analizate planurile existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2022, data la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator (data evaluării).

Evaluarea a fost realizată în data de 05.05.2022, care este și data raportului.

1.10 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schite, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate, etc.
- Analiza pieței specifice
- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare).
- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

1.10.1 Restricții documentare

Toate documentele avute la dispoziție de evaluator (primite de la solicitant și rerezentanții acestuia), în baza cărora s-a efectuat evaluarea sunt cele anexate prezentului raport.

1.10.2 Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul

1.10.3 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

1.11.1 Documente avute la dispoziție și anexate:

- Documente juridice:
  - extrase CF;certificat de urbanism,plan amplasament

1.11.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
  - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
  - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar*
- Informații privind piața specifică:
  - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliarăla nivel local sau național:*
    - *imobiliare.ro*
    - *olx.ro*
    - *piata-az.ro*
  - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
    - *blitz-imobiliare.ro*
    - *weltimobiliare.ro*
    - *altele (a se vedea Anexa –Extras di analiza de piață)*
  - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
    - *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
    - *Note telefonice de verficare a ofertelor existente pe piața specifică*

1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze reieșite din instrucțiunile de evaluare: estimare valoare orientativa in baza grilei notarilor publici

1.12.1 Ipoteze generale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- ✓ Date de bază: datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ Dimensional: evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
- ✓ Juridic: aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- ✓ Urbanism: se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Mediu: Cu ocazia inspecției am constatat existența pe amplasament a unor contaminanti (deseuri) si a unor constructii provizorii extratabulare specifice zonelor de mahala. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea naturii contaminanților. Apreciez ca ecologizarea si decontaminarea amplasamentului, precum si desfiintarea constructiilor provizorii poate diminua considerabil valoarea de piata estimata;
- ✓ Metodologie: situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alte Date: evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu are cunoștință;
- ✓ Alocare: orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel

utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;*

- ✓ Publicare: intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- ✓ Consultanță viitoare: evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.
- ✓ Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune reanalizarea lucrării.
- ✓ Valorile exprimate sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.
- ✓ Prin utilizarea raportului solicitantul/proprietarul/destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare;
- ✓ Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

Ipoteze speciale:

Conform extrasului de carte funciară terenul este situat în intravilan,categoria de folosinta pasune

Raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că evaluatorul a examinat documentele avute la dispoziţie şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului;

Terenul nu este delimitat fizic .

Locaţia şi limitele proprietăţii se consideră a fi corecte.

Evaluatorul consideră că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport

1.13 Declararea conformității evaluării cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022, respectiv raportul întocmit de Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

1.13.1 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022,

respectiv:

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din
Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale
SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104Tipuri ale valorii(IVS 104)
Standarde pentru active -Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Standarde pentru utilizări specifice
SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
Glosar

1.14 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.14.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („*Identificarea clientului/solicitantului și a utilizatorilor desemnați*").

1.14.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.15 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul

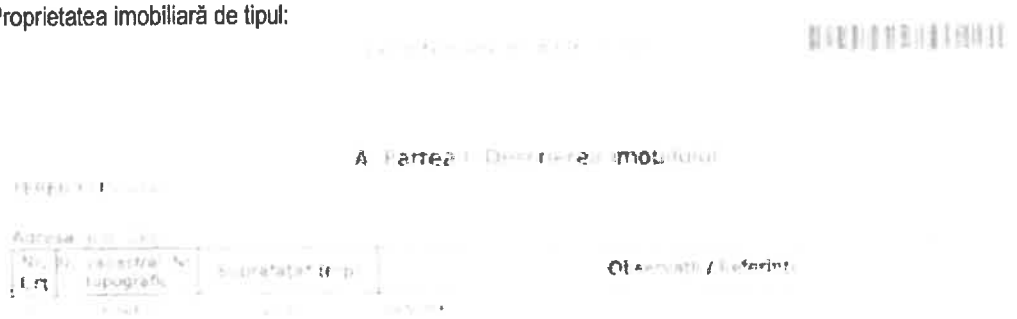
Menționi privitoare la cerințe FINANȚATOR:

✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

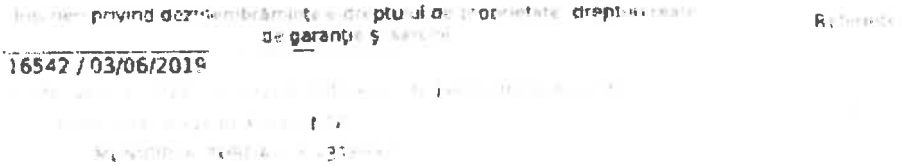
2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Situația/descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de tipul:



Mențiuni referitoare la sarcini:



2.2 Descrierea zonei de amplasare și a proprietății

2.2.1 Descrierea zonei

Proprietatea evaluată este amplasată în localitatea Turda,cartier Poiana, str. Margaretelor

2.2.2 Descrierea amplasamentului și suprafețe. Caracteristicile terenului evaluat

Amplasamentul este situat in extravilanul municipiului Turda,cu constructii provizorii extratabulare specifice zonelor de mahala,apartinand membrilor comunitatii Margaretelor cu o formă neregulată și deschidere la drumul de acces de 138 ml, inscris in CF 63462-Turda,cad.63462

2.2.3 Descrierea accesului auto şi pietonal

Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

Utilităţi

Utilităţile edilitare aferente zonei sunt: apă, energie electrică,gaz metan

2.3 Analiza de piaţă

2.3.1 Definirea pieței specifice

Proprietatea supusă evaluării: terenuri din categoria extravilan situat in Turda, cartier Poiana

2.3.2 Cererea

Cererea pentru proprietăţi de tipul celor evaluate este manifestată în principal din partea persoanelor fizice,dar si din partea firmelor

2.3.3 Oferta competitivă

Oferta pentru astfel de terenuri provine din partea persoanelor fizice şi juridice ce dețin terenuri în zone similare ca atractivitate.

Prețurile de ofertă au crescut în ultima perioadă pe fondul revigorării pieței imobiliare.

2.3.4 Echilibrul pieţei

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului.

Piața specifică este cu activitate medie, număr relativ redus de tranzacții.

3 Analiza datelor și concluzii

3.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Conform memoriului tehnic pentru obtinerea certificatului de urbanism folosinta propusa este realizarea infrastructurii rutiere si echiparea tehnico-edilitara necesara dezvoltari zonei prin construirea de ansambluri de locuinte pentru membrii „comunitatii Margaretelor"

3.2 Evaluarea terenului

3.2.1 Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

3.2.2 Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele comparabile.

Este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie.

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de: Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării; Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării; Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; Localizare; Utilizarea permisă sau zonarea.

Elementele de comparaţie se referă în general la: drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare.

În cazul de față, a fost analizat un număr mare de terenuri din zona de amplasare a proprietății evaluate și zone asimilabile. Din acestea, pentru introducerea în grila de evaluare au fost selectate de către evaluator terenurile cele mai apropiate ca și caracteristici și informații cunoscute și credibile de proprietatea evaluată.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabilă.

3.2.3. Comparabile utilizate

Comparabila1: https://adroe.top/realty-buy/detail.php?hash=2f29b5e4d65acc23482a09b21bd5633d

Vezi detalii

Vand teren extravilan

Total tranziții: 24

Adăugat: 24-07-2022

Va fi șters: 31-07-2022

Detalii: Vand teren extravilan Imobiliare Terenuri 11 000 € Negociabil Turda Azi 11 000 €. Vand teren extravilan ,40 de arii (4000 mp) ,in Poiana Turda Terenul are 2 accese este intabulat si are toate actele in regula la zi.

Comparabila2: https://adroe.top/realty-buy/detail.php?hash=3a97a5211fbecdd1305898d2079f6732

Vezi detalii

Teren Extravilan Turda

Total tranziții: 9

Adăugat: 24-07-2022

Va fi șters: 31-07-2022

Detalii: Teren Extravilan Turda Imobiliare Terenuri 5 € Negociabil Turda Az: 5 €. Vand teren extravilan: Suprafata - 13300 mp cu deschidere sosea DN1 46 metri Vizavi cu depozitul Marele Alb Pentru mai multe informatii va rog sa scrieti mesaj sau sunati la nr de telefon!

Comparabila 3: https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan/9i246h4990d57e50dd3f2hi3e91601hh.html

Vand teren extravilan

Cluj Turda · Vezi pe harta

2 EUR

0740542076

Specificatii

Suprafata terenului	50000.0 m²	Front stradal	8 PHASDEU

Descriere

terenul este in suprafata de 5 hectare situat in TURDA HOTAR PETRILACA drumul de acces este pietruit curent electric fantana cu apa potabila titlu de proprietate pretul este pe metru patrat

3.2. 5. Grila comparație directe

Proprietate subiect		**Comp.1**	**Comp.2**	**Comp.3**
Turda/Poiana		Turda/Poiana	Turda/iesire spre Cluj-Napoca	Turda/Hotar Petrilaca
25,000	supraf.	4000	13300	50000
138.11	front	60	46	260
Apr-22	data	similara	similara	similara
Pretul de Vânzare (EUR/mp)		2.75 €	5 €	2 €
Ajustare TVA (daca e cazul)		19%	19%	19%
Pretul de Vânzare fara TVA (EUR/mp)		2.75 €	5 €	2 €
ajustare Oferta~ Tranzactie (%)		-15.0%	-15.0%	-15.0%
ajustare Oferta~ Tranzactie		*-€ 0.4*	*-€ 0.8*	*-€ 0.3*
Pretul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		2.3 €	4.3 €	1.7 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		*€ 0.0*	*€ 0.0*	*€ 0.0*
Pret ajustat(EUR/mp)		2.3 €	4.3 €	1.7 €
CONDIŢII DE FINANŢARE	cash	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		*€ 0.0*	*€ 0.0*	*€ 0.0*
Pret ajustat (EUR/mp)		2.3 €	4.3 €	1.7 €
CONDIŢII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		*€ 0.0*	*€ 0.0*	*€ 0.0*
Pret ajustat (EUR/mp)		2.3 €	4.3 €	1.7 €
CONDIŢII DE PIAŢĂ	data evaluarii	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
Ajustare EUR/mp		*0.0 €*	*0.0 €*	*0.0 €*
Pret ajustat (EUR/mp)		2.3 €	4.3 €	1.7 €
LOCALIZARE, ACCES		superioara	superioara	superioara
Ajustare localizare, acces(%)		-15.0%	-35.0%	-10.0%
Ajustare EUR/mp		-0.35 €	-1.49 €	-0.17 €
CARACTERISTICI FIZICE				
Ajustare forma (%)		*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
Ajustare EUR/mp		*0.0 €*	*0.0 €*	*0.0 €*
Ajustare supraf (%)		*-30.0%*	*-15.0%*	*10.0%*
Ajustare EUR/mp		*-0.70 €*	*-0.64 €*	*0.17 €*
Ajustare front/rp. laturi (%)		*-10%*	*-15.0%*	*-25.0%*
Ajustare EUR/mp		*-0.23 €*	*-0.64 €*	*-0.43 €*
Corecție topograf(%)		*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*

Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
UTILITĂŢI	fara utilitati	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
AMENAJĂRI		similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONAREA si CEA MAI BUNA UTILIZARE	neagricol	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Valoare ajustată (EUR/mp)	**0.85 €**	0.82 €	0.85 €	0.85 €
Ajustare totală brută	(absolut)	1.3 €	2.8 €	0.8 €
	(%)	55%	65%	45%
Valoare ajustată EUR	**21,300 €**			

105,400 lei

4.9486

V teren unitar (rotund) =0,85 EUR/m²

Rezultatul abordării: 21.300 EUR, echivalent 105.400 LEI

3.2.6. *Justificare ajustări aplicare*

Menţiuni ajustări aplicate:

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacţie sau avut în vedere potenţialul de negociere la tranzacţionare şi condiţiile actuale ale pieţei imobiliare
- Drept de proprietate : nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare:nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare:nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă:nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare şi acces, au la bază diferenţierea percepută de piaţă pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotată ca şi cea a comparabilelor: toate comparabilele sunt ajustate negativ pentru localizare superioara .Nivelul ajustarilor reflecta perceptia pietei
- Caracteristici fizice - suprafaţă :s-au ajustat pozitiv comparabila 3 cu10%(de regulă terenurile cu o suprafaţă mai mare se vând la un preţ unitar mai mic decât parcelele de teren cu o suprafaţă mai mica) ,iar comparabilele 1 si 2 sunt ajustate negativ cu -30%, respectiv -15%, conform regulei mentionate
- Caracteristici fizice – front şi formă : sunt ajustate negativ toate comparabilele, respectiv cu -10% comparabila 1, cu -15%, comparbila 2 si cu- 25%, comparabila 3, pentru front mai mare si raport al laturilor mai favorabil
- Caracteristici fizice - topografie : fara ajustari
- Utilităţi : nu au fost necesare ajustari
- Restricţii :nu au fost necesare ajustari
- Zonarea : nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare : nu au fost necesare ajustări;

3.2.7. *Tehnici secundare complementare*

✓ *Tehnica reziduală:*

Desi terenul este unul de dezvoltare şi există un în curs acest sens GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile recomandă aplicarea tehnicii reziduale doar dacă exista autorizaţii de construire/ certitudini edificare şi se cunosc costurile de dezvoltare respectiv ratele de capitalizare ale terenurilor şi construcţiilor.

Lipsa certitudinii acestor elemente a dus la imposibilitatea aplicării tehnicii.

✓ *Tehnica* extracţiei:

Aceasta tehnică se aplică în general acolo unde nu există terenuri libere si se poate estima cu grad mare de încrederea aportul constructiei la valoarea proprietatilor ofertate pe piață/ tranzacționate.

In cazul de fata nu au putut fi identificate pe piata proprietati construite cunoscute / tranzactionate/ ofertate care sa aibe CMBU relativ asimilabil cu subiectul

Tehnica nu a putut fi aplicata.

✓ *Alte tehnici: - alte tehnici legate de venituri aferente terenuri nu au putut fi aplicate datorită lipsei de date de piață suficiente și credibile*

✓

3.2.8. Estimare valoare orientativa teren extravilan pe baza studiului de piata a fondului imobiliar a jud.Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022:

Teren: 1.500m² x 5,0 lei/m²=7.500 LEI
Teren: 23.500m² x 0,7lei/m²=16.450 LEI
TOTAL: 23.950 LEI

3.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

3.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Rezultatul abordării prin comparații directe de piață, în cazul de față, este cea mai relevanta, pe o piață pe care există terenuri libere tranzacționate sau expuse spre vânzare.

3.3.2. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață:

Valoare piață: 105.400 LEI
Valoare conform studiului de piata a fondului imobiliar a jud.Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022:
23.950 LEI



4. ANEXE(extras CF,certificat de urbanism, plan amplasament ,anexa foto)