HOTĂRÂREA NR. 192 DIN 04.07.2024

privind aprobarea indicatorilor tehnico- economici faza SF si aprobarea declansarii procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii obiectivului de investitii „Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda "

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 04.07.2024 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-Referatul nr. 145893/17.04.2024 înaintat de către Directia Tehnica -Serviciul Tehnic - Investitii prin care se propune aprobarea indicatorilor tehnico- economici faza SF si aprobarea declansarii procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii obiectivului de investitii "Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda";

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.146352/18.04.2024;

-Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.146353/1/18.04.2024;

-Raportul comun al Direcției Tehnice- Serviciul Tehnic- Investitii și al Direcției Economice înregistrat cu nr.146353/2/18.04.2024;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 222/03.07.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 223/03.07.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 263/03.07.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile H.C.L. nr. 412/2021 privind declararea unor terenuri din municipiul Bacău, ca bunuri de uz și de interes public local;

-Prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 5 alin. (1) lit. a) pct. (iv), ale art. 7 alin. (6) și art. 10 alin. (1) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, precum și a normelor de aplicare a legii, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și lit. e) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

ART. 1. Se aprobă documentația tehnico - economică faza SF pentru obiectivul de investitii – "Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda", conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotarari.

ART.2. Se aprobă indicatorii tehnico-economici, faza S.F.,la obiectivul de investiții "Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Vodă", conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotarari.

ART.3 Se aprobă amplasamentul lucrărilor conform planului topografic, realizat în sistemul national de protecție STEREOGRAFICA 1970, ce constituie coridorul de expropriere la obiectivul de investiții "Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului, Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Vodă", conform Anexei nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 4. Finantarea executiei obiectivului de investitii "Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Vodă" inclusiv asigurarea sumelor necesare pentru plata despăgubirilor, in vederea efectuarii expropierilor se va face de la bugetul local și bugetul de stat, cont 84.02.03.03 (cod ind.71.01.01-S.F., documentație tehnică coridor de expropriere, cuantum despăgubiri ; cod ind.71.01.01.-proiectare, expropriere, execuție lucrari).

ART. 5. Se aprobă declansarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor afectate de coridorul de expropriere aferent obiectivului de investitie "Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu, Str. Neagoe Vodă".

ART. 6. Se aprobă lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ale imobilelor care sunt afectate de coridorul de expropriere, conform Anexei nr. 3 și Anexei nr. 4, părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART. 7. Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor estimate potrivit raportului de evaluare intocmit de S.C A.E.C Consulting S.R.L., conform Anexei nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri .

ART. 8. Consemnarea/virarea sumelor individuale aferente despăgubirilor se virează în termen de 30 de zile de la data notificărilor, în contul deschis pe numele Municipiului Bacău la dispoziția proprietarilor de imobile, identificați conform listei prevăzute în Anexa nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri

ART. 9. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să emită Dispoziția de expropriere.

ART.10. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău ca, în termen de 5 zile de la emiterea Dispoziției de expropriere, să constituie Comisia de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real.

ART.11. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Serviciul Tehnic- Investiții, Direcția Economică și Direcția Patrimoniu.

ART.12. Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Serviciul Tehnic -Investiții, Direcția Economică și Direcția Patrimoniu.

ART. 13. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru, un vot împotrivă și o abținere.

N.O.P.,C.S./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 1 COMUNA LA HOTĂRÂREA NR. 192 DIN 04.07.2024
ȘI LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 146350/18.04.2024

Documentație tehnico- economică pentru obiectivul de investitii - faza SF

"Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda"

Director Executiv,
Romica- Lucian CHINDRUS

Consilier superior,
Vasilica MACRI

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



TITLU PROIECT:

"AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI-STRADA LOGOFĂT TĂUTU-STRADA NEAGOE VODĂ"

FAZA DE PROIECTARE:

STUDIU DE FEZABILITATE

BENEFICIAR

MUNICIPIUL BACĂU

Adresă: Calea Mărășești, nr.6, Bacău
Telefon: 0234.581.849
Telefon: 0234.208.900
Fax: 0234.588757
Email: contactprimarie@primariabacau.ro
Web: https://municipiulbacau.ro

PROIECTANT

S.C. NORDIC VISION S.R.L., IAȘI

Adresă: Șos. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 14, Iași
Telefon: 0741.533.268
Email: office@nordicvision.ro
Web: https://nordicvision.ro

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT	**"AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU- STRADA NEAGOE VODĂ"**
BENEFICIAR	**MUNICIPIUL BACĂU** **Calea Mărășești, nr.6, Bacău** **contactprimarie@primariabacau.ro**
AMPLASAMENT	**Strada Slănicului, strada Logofăt Tăutu, strada Negoe Vodă mun. Bacău, jud. Bacău**
PROIECTANT	**S.C. NORDIC VISION S.R.L., Iasi** **Adresa: Iași, Șos. Moara de Foc nr. 15B, clădirea Autocenter, birou 14** **Email: office@nordicvision.ro** **Tel: 0741/533/238**
NUMĂR PROIECT	**115/2022**
FAZA DE PROIECTARE	**STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.)**

COLECTIV DE ELABORARE

Listă de semnături

Nume	Funcția	Semnătura
NORDIC VISION S.R.L. Adresa: Iași, Șos. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7 CUI: RO 38756860 Reg. com.: J22/169/2018 Tel.: 0741/533/268 Email: office@nordicvision.ro Web: www.nordicvision.ro	Proiectant general	SOCIETATEA COMERCIALĂ RO38756860 2 NORDIC VISION SRL J22/169/2018 IAȘI - ROMÂNIA
Ing. Cătălin UNGUREANU	Manager Proiect/ Șef Proiect (inginer CFDP)	
Ing. Alin-Daniel ROMANIUC	Specialitate Drumuri	
Ing. Diana PLOȘTINARU	Specialitate Drumuri	
arh. Adriana FRĂȚILĂ	Specialitatea Arhitectură	ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 5927 Claudia Adriana FRĂȚILĂ Arhitect cu drept de semnătură
arh. Ramona IZVERNARI	Specialitatea Arhitectură	
Ing. Paul ANTOCHI	Specialitate Hidrotehnică	
Ing. Mihai CIOBICĂ	Specialitate Geologie	
Ing. Ciprian SOLCAN	Specialitate Masurători Terestre și Cadastru	
Ing. Adrian ONICEL (OBS CONSULTING S.R.L.)	Specialitate Instalații Electrice	

STUDIU DE FEZABILITATE
(conform H.G. 907/2016)

CUPRINS

1. Informaţii generale privind obiectivul de investiţii 8
1.1. Denumirea obiectivului de investiţii 8
1.2. Ordonator principal de credite/investitor 8
1.3. Ordonator de credite (secundar/terţiar) 8
1.4. Beneficiarul investiţiei 8
1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate 8
2. Situaţia existentă şi necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiţii 9
2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situaţia actuală, necesitatea şi oportunitatea promovării obiectivului de investiţii şi scenariile/opţiunile tehnico-economice identificate şi propuse spre analiză 9
2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislaţie, acorduri relevante, structuri instituţionale şi financiare 9
2.3. Analiza situaţiei existente şi identificarea deficienţelor 9
2.4. Analiza cererii de bunuri şi servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu şi lung privind evoluţia cererii, în scopul justificării necesităţii obiectivului de investiţii 10
Amenajarea zonei studiate va avea un impact pozitiv la dezvoltarea economică și socială a regiunii prin: 10
2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiţiei publice 10
3. Identificarea, propunerea şi prezentarea a minimum două scenarii/opţiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiţii 11
3.1. Particularităţi ale amplasamentului: 11
a) descrierea amplasamentului 11
b) relaţii cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile; 11
c) orientări propuse faţă de punctele cardinale şi faţă de punctele de interes naturale sau construite; 12
d) surse de poluare existente în zonă; 12
e) date climatice şi particularităţi de relief; 12
f) existenţa unor: 12
- reţele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate; 12
g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând: 13
3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcţional-arhitectural şi tehnologic: 15
3.3. Costurile estimative ale investiţiei 17
3.4. Studii de specialitate, in functie de categoria si clasa de importanta a constructiilor, dupa caz: 17
3.5. Grafice orientative de realizare a investiţiei 21
VARIANTA I 21
VARIANTA II 21
4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opţiuni tehnico-economic(e) propus(e) 22
4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referinţă şi prezentarea scenariului de referinţă 22

4.2. Analiza vulnerabilităţilor cauzate de factori de risc, antropici şi naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiţia 22
4.3. Situaţia utilităţilor şi analiza de consum 22
4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiţii: 23
a) impactul social şi cultural, egalitatea de şanse: 23
b) estimări privind forţa de muncă ocupată prin realizarea investiţiei: în faza de realizare, în faza de operare; 23
c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversităţii şi a siturilor protejate, după caz 24
d) impactul obiectivului de investiţie raportat la contextul natural şi antropic în care acesta se integrează, după caz. 27
4.5. Analiza cererii de bunuri şi servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiţii 27
4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară 28
4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate şi raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate 29
4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor 30

5. Scenariul/Opţiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă) 32

5.1. Comparaţia scenariilor/opţiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilităţii şi riscurilor 32
5.2. Selectarea şi justificarea scenariului/opţiunii optim(e) recomandat(e) 34
5.3. Descrierea scenariului/opţiunii optim(e) recomandat(e) privind: 35
a) obţinerea şi amenajarea terenului; 35
b) asigurarea utilităţilor necesare funcţionării obiectivului 35
c) soluţia tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcţional-arhitectural şi economic, a principalelor lucrări pentru investiţia de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic şi de performanţă ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuşi; 35
d) probe tehnologice şi teste. 71
5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii: 73
a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiţii, exprimată în lei, cu TVA şi, respectiv, fără TVA, din care construcţii-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general; 73
b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanţă - elemente fizice/capacităţi fizice care să indice atingerea ţintei obiectivului de investiţii - şi, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele şi reglementările tehnice în vigoare; 74
c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliţi în funcţie de specificul şi ţinta fiecărui obiectiv de investiţii; 74
d) durata estimată de execuţie a obiectivului de investiţii, exprimată în luni. 74
5.6. Nominalizarea surselor de finanţare a investiţiei publice, ca urmare a analizei financiare şi economice: fonduri proprii, credite bancare, alocaţii de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite. 76

6. Urbanism, acorduri şi avize conforme 76

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obţinerii autorizaţiei de construire 76
6.2. Avize si acorduri şi studii specifice, după caz, în funcţie de specificul obiectivului de investiţii şi care pot condiţiona soluţiile tehnice: 77

7. Implementarea investiţiei 77

7.1. Informaţii despre entitatea responsabilă cu implementarea investiţiei 77

10

Ordonator principal de credite/investitor 77
7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiţii (în luni calendaristice), durata de execuţie, graficul de implementare a investiţiei, eşalonarea investiţiei pe ani, resurse necesare 77
7.3. Strategia de exploatare/operare şi întreţinere: etape, metode şi resurse necesare 78
7.4.Recomandări privind asigurarea capacităţii manageriale şi instituţionale 78
8. Concluzii si recomandari 78

B. PIESE DESENATE

Specialitatea Arhitectură

A1. – Plan de încadrare în zonă, scara 1 :25000;
A2. – Plan de situație propuse, scara 1 :500;
A3. – Plan de amenajare, scara 1 :200;
A4. – Vederi 3D, scara %
A5. – Vederi 3D, scara %

Specialitatea Peisagist

P1. – Plan degeral defrisari si toaletari, scara 1 :500;
P2. – Plan general plantare, scara 1 :500 ;
P3. – Plan plantare arbori, scara 1 :500 ;
P4. – Plan plantare arbusti, gard viu, scara 1 :500 ;
P5. – Plan plantare acoperitoare sol, scara 1 :500 ;

Specialitatea Drumuri

D1. – Plan de semnalizare rutieră, scara 1 :500;
D2. – Profil transversal caracteristic, scara 1 :100;
D3. – Profil transversal caracteristic, scara 1 :100;

Specialitatea Instalații Electrice

IE01. – Plan de situatie instalații electrice, scara 1 :500;
IE02. – Plan de situatie camere de supraveghere video, scara 1 :500;

Specialitatea Instalații Exterioare

IS01. – Plan de situatie canalizare pluvială, scara 1 :500;
IS02. – Plan de situatie irigații, scara 1 :500;

A. PIESE SCRISE

A. PIESE SCRISE

1. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIŢII

1.1. Denumirea obiectivului de investiţii

"AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI-STRADA LOGOFĂT TĂUTU-STRADA NEAGOE VODĂ"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL BACĂU
Adresa: Calea Mărăşeşti, nr.6, Bacău
tel: 0234.581.849
email: contactprimarie@primariabacau.ro
Reprezentant legal: Primar – LUCIAN – DANIEL STANCIU – VIZITEU

1.3. Ordonator de credite (secundar/terţiar)

MUNICIPIUL BACĂU
Adresa: Calea Mărăşeşti, nr.6, Bacău
tel: 0234.581.849
email: contactprimarie@primariabacau.ro
Reprezentant legal: Primar – LUCIAN – DANIEL STANCIU – VIZITEU

1.4. Beneficiarul investiţiei

MUNICIPIUL BACĂU
Adresa: Calea Mărăşeşti, nr.6, Bacău
tel: 0234.581.849
email: contactprimarie@primariabacau.ro
Reprezentant legal: Primar – LUCIAN – DANIEL STANCIU – VIZITEU

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

S.C. NORDIC VISION S.R.L. IASI
Adresa: Iași, Șos. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 14
Email: office@nordicvision.ro
Tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67
CUI: RO38756860

2. SITUAŢIA EXISTENTĂ ŞI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/PROIECTULUI DE INVESTIŢII

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situaţia actuală, necesitatea şi oportunitatea promovării obiectivului de investiţii şi scenariile/opţiunile tehnico-economice identificate şi propuse spre analiză

Pentru investitia de față nu a fost elaborat în prealabil un studiu de prefezabilitate.

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislaţie, acorduri relevante, structuri instituţionale şi financiare

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,cu modificările și completările ulterioare, activitățile principale de amenajare a teritoriului și de urbanism constau în transpunerea la nivelul întregului teritoriu național a strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare durabilă în profil teritorial, precum și urmărirea aplicării acestora în conformitate cu documentațiile de specialitate legal aprobate.

2.3. Analiza situaţiei existente şi identificarea deficienţelor

Proiectul va trata în general modalitățile de rezolvare a problemelor existente, având în vedere că nu s-a realizat anterior acestei documentații un studiu de prefezabilitate care să clarifice toate aceste probleme. De aceea, puctul de pornire în formularea unui proiect este identificarea și analiza problemelor.

Studiul de fezabilitate pentru această investiție:

- va înlesni selectarea celei mai bune alternative pentru proiect;
- va asigura faptul că proiectul este gândit astfel încat va îndeplini scopurile pentru care este implementat;
- va asigura faptul că proiectul este sustenabil pe termen lung.

Dupa evaluarea alternativelor pentru proiect se va selecta soluția optimă – în general soluția optimă ar fi probabil soluția care are costul general și costurile de operare pe durata vieții proiectului cele mai mici. Nu sunt de neglijat nici factorii sociali și de mediu care în anumite situații pot fi deosebiți de importanti. Analizele financiare și economice care vor include și proiecțiile indicatorilor financiari pentru utilitate.

Analiza instituțională, care va fi necesară pentru a asigura că:

- proiectul este construit conform planificării și în concordanță cu regulile agenției sau agenților de finanțare implicate. Aceasta poate presupune stabilirea în cadrul utilității a unei unități de conducere a implementării și dezvoltării unui plan pentru asigurarea supravegherii adecvate și a controlului financiar.
- proiectul este exploatat în mod eficient după încheierea sa pentru a oferi beneficiile așteptate de consumatori.

Studiul de fezabilitate include un program de investigatii pentru a stabili paramentrii esențiali de proiectare. Nesesarul de investigații pe teren depinde de natura proiectului și de cantitatea de informații sigure existente. Proiectul este identificat pe baza cererii estimate pentru infrastructura rutieră. Aspectele tehnice au în vedere în principal stabilirea lucrărilor necesare care să asigure o bază pentru următoarele etape de proiectare și înlesnirea unei estimări realiste a costului alternativei selectate.

Lucrările propuse în proiect sunt amplasate pe teren proprietate publică a **UAT BACĂU**, în intravilanul municipiului BACĂU, județul BACĂU.

Suprafața de teren pe care se dorește amplasarea acestei parcari se afla in zona blocurilor din strazile Slănicului, Logofăt Tăutu si Negoe Vodă. In acest moment in zona terenului este la nivel de beton degradat sau este neamenajat.

Necesitatea investiției rezulta din lipsa unui număr suficient de locuri de parcare in municipiul Bacau cat si din necesitatea reamenajarii din punct de vedere urbanistic a zonei in spatele blocurilor situate pe strazile Slănicului, Logofăt Tăutu si Negoe Vodă din municipiul Bacau.

2.4. Analiza cererii de bunuri şi servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu şi lung privind evoluţia cererii, în scopul justificării necesităţii obiectivului de investiţii

Amenajarea zonei studiate va avea un impact pozitiv la dezvoltarea economică și socială a regiunii prin:

Cresterea numărului de locuri de parcare, a fluenței traficului rutier și pietonal în zona studiata precum și pentru reducerea numărului de accidente și ambuteiaje, obiectivul proiectului îl constituie realizarea unei parcări la sol si crearea de spatii verzi cu scopul de a descongestiona traficul în interiorul Municipiului Bacau, de a crește mobilitatea si de a creste calitatea vieții in interiorul comunității.

Se propune modernizarea părții carosabile si sistematizarea zonei astfel incat sa fie asigurat accesul in spatele blocurilor situate intre limitele strazilor Slănicului, Logofăt Tăutu si Negoe Vodă precum si realizarea de locuri de parcare.

Scenariul tehnico-economic selectat prevede continuarea dezvoltarii orașului într-un ritm mediu și are la bază urmatoarele ipoteze:

- un cadru macroeconomic și legisativ favorabil;
- atragerea de noi investitori strategici;
- îmbunătățirea mediului de afaceri;
- dezvoltarea antreprenoriatului;
- un climat investițional atractiv în zonă și cooperarea public – privată eficientă

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiţiei publice

Prin realizarea acestei investiții publice se vor atinge urmatoarele obiective:

- principiului gradului de acoperire a populației deservite – prin implementarea proiectului vor fi deserviți locuitori ai zonei;
- principiul conectivității în vederea asigurării construirii arterei ocolitoare și scoaterea traficului greu din oraș;
- creșterea siguranței circulației auto;

- creşterea confortului;
- dezvoltarea economică a zonei;
- îmbunătăţirea condiţiilor social-economice şi de mediu;
- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă a locuitorilor;
- asigurarea infrastructurii rutiere necesare dezvoltării economiei locale;
- crearea de oportunităţi de ocupare a forţei de muncă din zonă;
- crearea de noi locuri de muncă;
- asigurarea mobilităţii forţei de muncă;
- îmbunătăţirea calităţii mediului din zona de implementare a proiectului (reducerea nivelului de zgomot a vehiculelor aflate în circulaţie);
- creşterea speranţei de viaţă datorită facilităţilor mai bune pentru sănătate şi a reducerii poluării;
- reducerea nivelului de expunere la poluarea aerului şi sonoră a oamenilor din zonă.

Obiectivele specifice sunt atinse prin implementarea proiectului privind amenajarea parcarii, ceea ce duce la urmatoarele beneficii:

- Beneficii economice:
  - creşterea valorii terenurilor din zonă;
- Beneficii sociale:
  - economice de timp pentru transportul persoanelor si bunurilor;
  - creşterea mobilităţii populaţiei;
- Beneficii de mediu:
  - reducerea poluării prin scăderea suspensiilor în aer.

3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ŞI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII/OPŢIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

3.1. Particularităţi ale amplasamentului:

a) descrierea amplasamentului

Suprafaţa de teren pe care se doreşte amplasarea acestei parcări se afla in spatele blocurilor din strazile Slănicului, Logofăt Tăutu si Negoe Vodă. In acest moment in zona terenului este la nivel de beton degradat sau este neamenajat.

Pentru realizarea lucrarilor in conformitate cu standardele aplicabile in constrctia de drumuri precum si de parcari rezidentiale si pentru asigurarea unui numar cat mai mare de locuri de parcare pentru zona vizata este necesar achizitionarea de teren suplimentar care sa fie afectat de constrctia de parcari/drumuri.

b) relaţii cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile;

- la N – strada Slănicului;
- la S – strada Neagoe Voda;
- la E – strada Neagoe Voda;

c) orientări propuse faţă de punctele cardinale şi faţă de punctele de interes naturale sau construite;

Asezare. Judetul Bacau face parte din judetele de munte ale Moldovei. El este asezat în bazinul râului Trotus si pe o parte a vailor Bistrita si Siret. Prin acest tinut trece pasul Ghimes-Palanca, calea ferata de legatura între Transilvania si Moldova.

d) surse de poluare existente în zonă;

Traficul rutier – emisiile autoturismelor contribuie la poluarea aerului;

e) date climatice şi particularităţi de relief;

Înfatisarea pamântului. Partea vestica a judetului (2/3 din toata întinderea lui), este o depresiune ramificata pe mai multe vai largi (Depresiunea Trotusului sau a Târgului Ocna). Aceasta depresiune este încadrata în muntii Oituzului sau ai Tarcaului, la apus (munti de înaltime mijlocie si cu cele mai joase pasuri din toti Carpatii Rasariteni: Oituz, Uz, Ghimes, etc.); iar la Rasarit, de dealurile subcarpatice. Dincolo de culmea subcarpatica dintre Tazlau si Bistrita (culmea Petricicai), se întinde valea foarte deschisa, cu terase, a Siretului; iar dincolo de Siret, o margine a podisului Moldovei.

Clima si ape. Ape numerose coboara din munti adunându-se, cele mai multe, în Trotus, nu prea departe de Târgul-Ocna (Trotusul, Tazlaul, Doftana, Slanicul, Oituzul, Casinul). Numai Uzul da în Trotus mai la Nord, înauntrul muntilor. În partea de Est a judetului trece, în fine, Siretul (flotabil), în care se varsa, ceva mai jos de orasul Bacau, Bistrita (flotabila).

f) existenţa unor:

- reţele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu este cazul.

- posibile interferenţe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată;

Nu este cazul.

- existenţa condiţionărilor specifice în cazul existenţei unor zone protejate sau de protecţie;- terenuri care aparţin unor instituţii care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională;

Nu este cazul.

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zonarea seismică;

SEISMIC, zona este afectată de „cutremurele moldave" al căror focar este situat în regiunea Vrancea, însă propagarea şi intensitatea mişcărilor seismice, depinde şi de poziţia amplasamentului faţă de focar, magnitudine, energia seismului, constituţia litologică etc.

• Conform prevederilor normativului P.100-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- acceleraţia terenului .....a_g = 0,30;
- perioada de colţ .....Tc = 0,7 sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Teritoriul municipiului Bacău remacă prin existenţa ambelor forme de existenţă: ape de suprafaţă – curgătoare şi stătătoare (râuri şi bălţi), ape subterane –freatice şi acvifere.

Apele subterane sunt bine reprezentate atât prin stratul de apă freatică cât şi cel acvifer (de adâncime) ca urmare a aliniamentelor de izvoare de pe fruntea de cuestă, cât şi a celor de la baza versanţilor de platou. Adâncimea de apariţie a niveluluihidrostatic este variabilă, în funcţie de microrelief, dar cu puţine excepţii, ea nu este mai mare de - 5,0 m CTN.

(iii) date geologice generale;

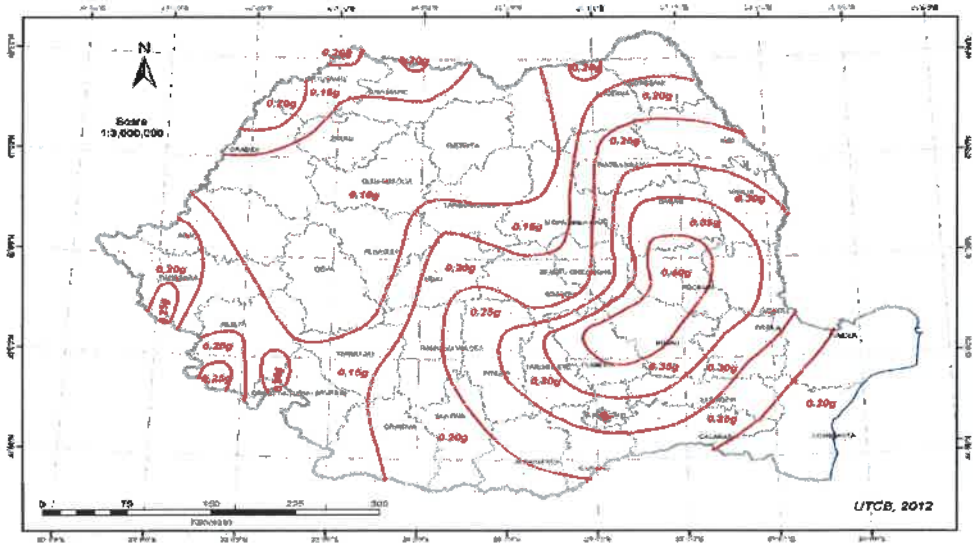
Date geotehnice detaliate sunt cuprinse in volumul Studiul geotehnic.

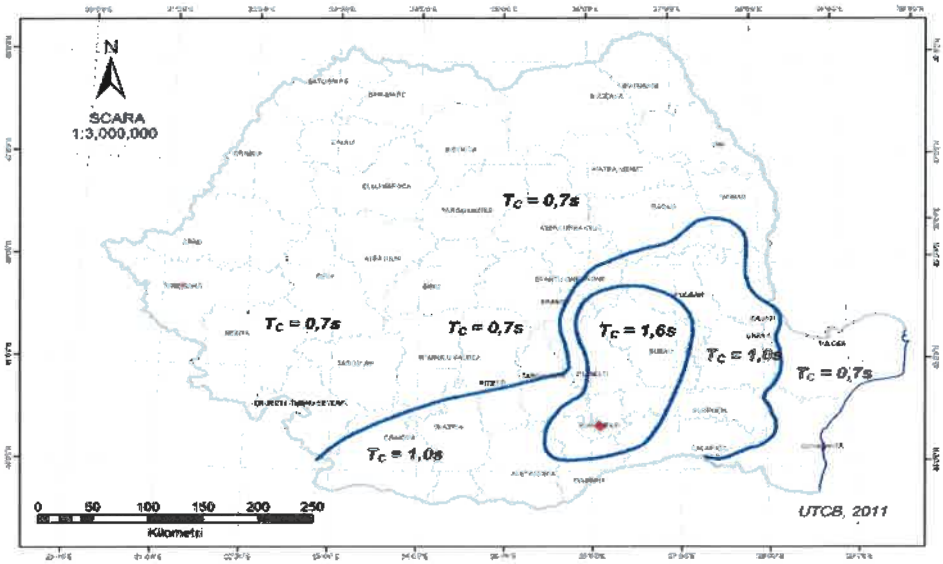
(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor" – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol S0,k= 2,5 kN/m2 cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calculului greutăţii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor" – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referinţă a vântului, mediată pe 10 min la 10 m înălţime de la sol pentru o perioadă de recurenţă de 50 ani, de qref = 0,6 kPa.

Conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheţ este 0,80 – 0,90 cm.





Pentru determinarea stratului de fundare, studierea stratificaţiei şi nivelului apei subterane au fost efectuate:

- încercări de penetrare dinamică (DP) cu penetrometrul dinamic PAGANI DPM 20-30 (echipament conform standardului EN ISO 22476-2), cu ajutorul căruia s-au obținut date „în situ";

- foraj geotehnic cu foreza manuală

2", din care s-au recoltat probe tulburate, ale cărei analize au fost efectuate in cadrul laboratorului autorizat SC MALG PROIECT SRL

Pentru recoltarea, etichetarea și ambalarea probelor s-au aplica prescripțiile SR EN 1997 –2:2008 EUROCODE 7. Probele recoltate s-au ambalat și asigurat în vederea păstrării integrității lor pe parcursul transportului și depozitării lor.

Poziţia prospecţiunilor este reprezentată în planul de situaţie anexat iar rezultatele determinărilor în situ și de laborator, sunt centralizate pe fişele de foraj/ încercare penetrare dinamică.

ÎNCERCARE PENETRARE DINAMICĂ NR 1 (DP1):

Adânc. strat (m)	NPDM	Rd (Kg/cm²)	Tip	Clay Fraction (%)	Greutate volumică (t/m³)	Greutate volumică saturată (t/m³)	Tensiune efectivă (Kg/cm²)	Coeficient de corelatie cu Nspt	NSPT	Descriere
0.3	14.67	55.4	Coeziv	0	2.0	2.2	0.03	0.76	11.22	umplutura de balast
4	6.43	22.48	Coeziv	0	1.77	1.88	0.39	0.8	5.13	argilă nisipoasă

*rezultatele complete ale încercărilor sunt prezentate in fișa de încercare penetrare dinamică

ANALIZA SI INTERPRETAREA DATELOR

- amplasamentul studiat avea la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații;

- terenul de fundare (patul sistemului rutier) este alcătuită din depozite din constituția formațiunii acoperitoare și aparținând domeniul granulometric P5 (argilă nisipoasă);

- pentru conservarea caracteristilor geotehnice, sunt necesare lucrări de săpare, decolmatare și recalibrare a șanțurilor/canalelor existente și de respectiv impermeabilizare a acestora;

La proiectare şi execuţie se vor respecta normele de protecţia muncii în vigoare şi în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecţia şi igiena muncii, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.

Începerea activităţilor se va face numai după obţinerea tuturor acordurilor privind disponibilizarea amplasamentului de utilităţile subterane ale acestuia.

Se va solicita prezenţa pe teren a executantului prezentului studiu în următoarele situaţii:

- în cazul apariţiei unor neconcordanţe între situaţia de pe teren şi cea descrisă în prezentul studiu;
- după executarea săpăturilor la cota de fundare pentru verificarea naturii terenului;
- la fazele determinate cerute de ISC.

(v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundaţii) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Date geotehnice detaliate sunt cuprinse in volumul Studiul geotehnic.

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunţate bibliografic;

Date geotehnice detaliate sunt cuprinse in volumul Studiul geotehnic.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcţional-arhitectural şi tehnologic:

- caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;

Atât în plan orizontal cât şi în plan vertical, amplasamentului existent i se vor face acele corecții locale necesare îmbunătăţirii elementelor geometrice.

Principalele criterii de selectie pentru alternativa optima trebuie sa îndeplinească principiile unei dezvoltari durabile:

- sa aiba efecte negative minime asupra mediului înconjurator;
- sa fie acceptabil din punct de vedere social;

- sa fie fezabil din punct de vedere economic.

- varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;

În analiza opţiunilor s-a pornit de la faptul ca proiectul, intrând în categoria bunurilor publice are două caracteristici principale: este nonexclusiv (este imposibil sau extrem de anevoios să fie împiedicată utilizarea lui de către anumiţi consumatori) şi nonrival (prin faptul ca nu se vor percepe taxe şi deci există mai mulţi consumatori care să obţină beneficii de pe urma utilizării acelui bun public în acelaşi timp şi la acelaşi nivel al ofertei).

Cu alte cuvinte beneficiile sociale sunt aceleaşi pentru toţi locuitorii, nu este nevoie de analiza cererii.

Varianta zero – varianta fără investiţie

Cresterea numarului de autovehicule si dezvoltarea zonei au creat o serie de efecte negative.

Varianta circulatiei in conditiile actuale nu ar rezolva problemele de fond, in viitor se prognozeaza o crestere mai rapida a numarului de autovehicule si o dezvoltare a ansamblurilor de locuinte in zona. În ansamblu, această variant ar fi fără rezultate pe termen mediu şi lung.

Varianta maximă – varianta cu investiţie maximă

Realizarea acceselor si a parcarilor pentru locuitorii din zona strazilor Ştefan cel Mare si Iosif Cocea va avea influenţe benefice imediate asupra locuitorilor zonei.

Deşi la prima vedere acest scenariu pare mai costisitor atât din punct de vedere financiar cât şi ca durată, pe termen mediu si lung vor apărea avantajele economice, sociale şi de mediu, care vor contribui la atingerea obiectivelor stabilite şi la micsorarea decalajelor dintre România si ţările dezvoltate ale UE.

- **Structura rutieră suplă din pavele este următoarea (VARIANTA I):**
  - 8 cm pavele rutiere din beton;
  - 5 cm nisip conf. STAS 6400;
  - 30 cm balast conf. SR662, STAS 6400.

- **Structura rutieră suplă din asfalt este următoarea (VARIANTA II):**
  - BA16, rul 50/70 strat de uzură – 4 cm (conf. AND 605/2016);
  - BAD 22,4, leg 50/70 strat de legătură – 6 cm (conf. AND 605/2016);
  - Strat din piatră spartă – 15 cm (conf. STAS 6400/84);
  - Strat din balast – 30 cm (conf. STAS 6400/84);

- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

Mobilierul urban prevăzut are drept scop facilitarea sentimentului comunitar și de coeziune socială prin crearea de poi de întâlnire pentru socializare și petrecere a timpului liber de către populația adultă în special.

Sunt alese elemente care permit întâlnirea pentru practicarea jocurilor de societate, elemente rezistente cu design specific antivandalism și coerente din punct de vedere formal și vizual.

Elementele cu care va fi mobilat întregul ansamblu sunt:

- ansamblu masă dreptunghiulară din beton cu două bănci adiționate;

- bancă din beton cu spătar;
- bancă din beton fără spătar;
- masă din beton cu tăblie pătrată;
- coș de gunoi selectiv din beton;
- cișmea din beton cu design adaptat utilizării persoanelor cu handicap locomotor;
- bolard de ședere din beton;
- rastel de biciclete cu 5 și 7 locuri;
- acoperire metalică cu policarbonat pentru zonele de rastel de biciclete, precum și pentru zonele cu bănci cu spătar.

3.3. Costurile estimative ale investiţiei

- **costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investitii, cu luarea in considerare a costurilor unor investitii similare, ori a unor standarde de cost pentru investitii similare corelativ cu caracteristicile tehnice si parametrii specifici obiectivului de investitii:**

Principalii indicatori tehnico – economici ai investitiei
Componente majore ale proiectului
Valoarea totala / C+M (Scenariul I)
1.696.821,98 lei (exclusiv TVA) / 2.0192.18,15 inclusiv TVA.

Valoarea totala / C+M (Scenariul II)
1.668.244,98 lei (exclusiv TVA) / 1.985.211,52 inclusiv TVA.

- **costurile estimative de operare pe durata normata de viata/ de amortizare a investitiei publice:**

Evolutia prezumata a costurilor de operare

Costurile de operare sunt costuri aditionale generate de utilizarea investitie dupa terminarea proiectului. In cazul prezentat aceste costuri de operare constau in:

- intretinerea trotuarelor, si a rigolelor
- costul fortei de munca pentru asigurarea unor conditii optime de trafic;
- alte costuri de operare ale proiectului (ex: administrative).

3.4. Studii de specialitate, in functie de categoria si clasa de importanta a constructiilor, dupa caz:

Pentru fiecare din cele doua scenarii propuse, avand in vedere ca doar structura rutiera este diferita, studiile de specialitate vor fi identice.

Categoria de importanţă a fost stabilită conform Regulamentului MLPAT, Ordin nr. 31/N din 2.10.1995 „Metodologie de stabilire a categoriei de importanţă a construcţiilor"

Factorii determinanţi care au stat la baza stabiliri categoriei de importanţă au fost:

1. Importanţa vitală.
2. Importanţa social-economică şi culturală.

3. Implicarea economică.
4. Necesitatea luării în considerare a duratei de utilizare (existenţa).
5. Necesitatea adaptării la condiţiile locale de teren şi de mediu.
6. Volumul de muncă şi de materiale necesare.

Pentru evaluarea fiecărui factor determinant s-au avut în vedere câte trei criterii asociate, a căror punctare s-a făcut conform celor stipulate în metodologie.

Evaluarea punctajului fiecărui factor determinant s-a făcut pe baza formulei:

P(n) = k(n) x Σ p(i) / n(i);

Modalitatea aprecierii criteriilor asociate factorilor determinanţi:

P(1) – Importanţă vitală, în cazul unor disfuncţii ale construcţiei

S-a apreciat că nivelul de influenţă al fiecărui criteriu asociat este:

p(i) – oameni implicaţi direct – nivel redus, punctaj 1;
p(ii) - oameni implicaţi indirect – nivel redus, punctaj 1;
p(iii) – caracterul evolutiv al efectelor periculoase – nivel redus, punctaj 1;

P(2) – Importanţă social economică şi culturală, funcţiunile construcţiei

S-a apreciat că nivelul de influenţă al fiecărui criteriu asociat este:

p(i) – mărimea comunităţii care apelează la funcţiuni – nivel mediu, punctaj 2;
p(ii) – ponderea pe care o au funcţiunile în comunitate – nivel mediu, punctaj 2;
p(iii) – natura şi importanţa funcţiunilor – nivel mediu, punctaj 2;

P(3) – Implicarea ecologică, influenţa construcţiei asupra mediului natural şi construit

S-a apreciat că nivelul de influenţă al fiecărui criteriu asociat este:

p(i) – măsura în care realizarea şi exploatarea construcţiei intervine în perturbarea mediului – nivel redus, punctaj 1;
p(ii) – gradul de influenţă nefavorabilă – nivel redus, punctaj 1;
p(iii) – rolul activ în protejarea / refacerea mediului – nivel mediu, punctaj 2;

P(4) – Necesitatea luării în considerare a duratei de utilizare (existentă)

S-a apreciat că nivelul de influenţă al fiecărui criteriu asociat este:

p(i) – durata de utilizare preconizată – nivel apreciabil, punctaj 4;
p(ii) – măsura în care performanţele alcătuirilor constructive depind de cunoaşterea evoluţiei acţiunilor (solicitărilor) pe durata de utilizare – nivel redus, punctaj 1;
p(iii) – măsura în care performanţele funcţionale depind de evoluţia cerinţelor pe durata de utilizare – nivel redus, punctaj 1;

P(5) – Necesitatea adaptării la condiţiile locale de teren şi de mediu

S-a apreciat că nivelul de influenţă al fiecărui criteriu asociat este:

p(i) – măsura în care asigurarea soluţiilor constructive este dependentă de condiţiile locale de teren şi de mediu – nivel ridicat, punctaj 6;
p(ii) – măsura în care condiţiile locale de teren şi de mediu evoluează defavorabil în timp – nivel mediu, punctaj 2;
p(iii) – măsura în care condiţiile locale de teren şi de mediu determină activităţi / măsuri deosebite pentru exploatarea construcţiei – nivel mediu, punctaj 2;

P(6) – Volumul de muncă şi de materiale necesare

S-a apreciat că nivelul de influenţă al fiecărui criteriu asociat este:

p(i) – ponderea volumului de muncă şi de materiale înglobate – nivel mediu, punctaj 2;

p(ii) – volumul şi complexitatea activităţilor necesare pentru menţinerea performanţelor construcţiei pe durata de existenţă a acesteia – nivel redus, punctaj 1;

p(iii) – activităţi deosebite în exploatarea construcţiei impuse de funcţiunile acesteia – nivel redus, punctaj 1;

Nr. Crt.	Factorul determinant		Criteriile asociate		
	k(n)	P(n)	p(i)	p(ii)	p(iii)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1.	1	1	1	1	1
2.	1	2	2	2	2
3.	1	1	1	1	2
4.	1	2	4	1	1
5.	1	3	6	2	2
6.	1	1	2	1	1
Total	6	10	16	8	9
		16 (6<11<17)			
Categoria de importanţă			**C - Normală**		

Conform H.G. 766/10.XII.1997 (Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanţă a construcţiilor), din analiza punctajului total obţinut prin luarea în considerare a punctajelor acordate pentru cele trei criterii asociate, corespunzătoare celor şase factori determinanţi: rezultă categoria de importanţă este C – construcţii de importanţă normală (C);

Conform catalog 30.11.2004 (pentru aprobarea clasificatiei si duratei normale de functionare a mijloacelor fixe) obiectivul se incadreaza in:

Grupa 1 – Constructii

Subgrupa 1.3 – Constructii pentru transporturi, posta si telecomunicatii

Clasa 1.3.7. – Infrastructura drumuri (publice, industrial, agricole), alei, trotuare si autotrotuare, cu toate accesoriile necesare (trotuare, borne, parcaje, parapet, marcaje, semne de circulatie).

- **studiu topografic;**

Studiul topografic este anexat la prezenta documentatie si s-a realizat conform cerintelor Oficiilor de Cadastru, ridicarile topografice s-au executat in proiectia STEREOGRAFICA 1970, plan de referinta MAREA NEAGRA 1975.

Lucrarile topografice s-au executat pe baza unei retele de sprijin care sa raspunda atat necesitatilor de intocmire a documentatiei topografice, cat si trasarii solutiilor proiectate. Punctele retelei de sprijin (statiile de drumuire) vor fi marcate cu borne de beton cu cap metallic, amplasate in afara amprizei viitoarelor lurari proiectate, ingropate la rasul pamantului si bine stabilizate, astfel incat sa existe vizibilitate intre 2 borne successive, sa permita conservarea lor in timp si totodata sa permita ridicarea eficienta a detaliilor de teren suplimentare, necesare redarii cat mai fidele a configuratiei terenului de-a lungul axei proiectate, cum ar fi:

- toate punctele necesare redarii marginilor existente ale drumului (muchia platformei) si amprizei drumurilor intersectate;

- toate punctele necesare redarii digurilor, canalelor si lacurilor, inclusiv nivelul existent al apei;
- toate punctele necesare redarii albiei minore si maroje a raurilor si paraurilor traversate, inclusiv talvegul si nivelul existent al apei;
- toate punctele necesare redarii cailor ferate traversate, inclusiv cota sinelor.

Profilele transversale se vor executa mai dese in zone cu teren mai variat sau accidentat, dar in toate secţiunile caracteristice ale terenului, in sensul de creştere a kilometrajului de la stânga la dreapta, pe o latime minima de 15m de o parte si 15m de cealaltă parte a axei drumului proiectat sau pana la garduri in traversarea localităţilor.

- **studiu geotehnic şi/sau studii de analiză şi de stabilitate a terenului;**

Studiul geotehnic este anexat la prezenta documentatie iar acesta a fost intocmit în baza prevederilor conţinute în:

- NP 074-2014 –„Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii";
- NP 125-2010 –„Normativ privind fundarea constructiilor pe pământuri sensibile la umezire"
- SR EN 1997-1 – „Eurocode 7 – Proiectarea geotehnică. Anexa naţională";
- SR EN 1997-2 – „Eurocode 7 – Investigarea și cercetarea terenului";
- EN ISO 14688-1,2 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Principii pentru clasificare";
- STAS 1243-88 – Clasificare și identificarea pământurilor.
- EN ISO 22476-2 - Cercetări și încercări de teren. Încercarea de penetrare dinamică.

Conform NP074/2014 prezentul studiu geotehnic are ca scop:

- consultarea şi utilizarea profilurilor unitare de stratificaţie cu indici geotehnici aferenţi întocmiţi la studiile geotehnice aferente din zonă şi vecinătăţi cât şi din execuţia forajelor realizate pentru verificarea stratificaţiei pe zona activă a fundaţiilor în amplasamentul analizat;
- stabilirea naturii de bază şi a materialelor care vor alcătui corpul terasamentelor;
- stabilirea zonei dificile (pământuri sensibile la umezire, lucrări amplasate pe versanţi);
- stabilirea celei mai favorabile variante de fundare în funcţie de caracteristicile şi stabilitatea terenului de bază;
- identificarea tipului stării şi caracteristicilor fizico – mecanice ale terenului de fundare;
- stabilitatea nivelului freatic şi influenţa acestuia asupra terenului de fundare;
- încadrarea terenurilor naturale în clasele prevăzute de normele de deviz pentru lucrări de săpături şi terasamente.

- **studiu hidrologic, hidrogeologic;**

Nu este cazul.

- **studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficienţă ridicată pentru creşterea performanţei energetice;**

Nu este cazul.

- **studiu de trafic şi studiu de circulaţie;**

Nu este cazul.

- **raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiţii ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică;**

Nu este cazul.

- **studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiţii care se referă la amenajări spaţii verzi şi peisajere;**

Nu este cazul.

- **studiu privind valoarea resursei culturale;**

Nu este cazul.

- **studii de specialitate necesare în funcţie de specificul investiţiei.**

Nu este cazul

3.5. Grafice orientative de realizare a investiţiei

SCENARIUL I

Nr. crt.	Denumirea lucrării	Luna I.	Luna II.	Luna III.	Luna IV.	Luna V.	Luna VI.
1	Terasamente						
2	Lucrări de drumuri						
3	Lucrări de instalaţii electrice						
4	Lucrări de canalizare						
5	Lucrări de arhitectura						

SCENARIUL II

Nr. crt.	Denumirea lucrării	Luna I.	Luna II.	Luna III.	Luna IV.	Luna V.	Luna VI.
1	Terasamente						
2	Lucrări de drumuri						
3	Lucrări de instalaţii electrice						
4	Lucrări de canalizare						
5	Lucrări de arhitectura						

4. ANALIZA FIECĂRUI/FIECĂREI SCENARIU/OPŢIUNI TEHNICO-ECONOMIC(E) PROPUS(E)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referinţă şi prezentarea scenariului de referinţă

Identificarea investitiei si definirea obiectivelor, inclusiv specificarea perioadei de referinta

In conformitate cu devizul general al proiectului costul total al investitiei se ridica **4.259.250,18 lei** care include TVA. Investitia este estimata pe o durata de realizare de maxim 6 luni (inclusiv expropriere) de la data contractarii cu contractantul declarat castigator conf. prevederilor Legii 98/2016 cu modificarile si completarile ulterioare.

PERIOADA DE REFERINŢĂ			
Perioada de referinţă reprezintă numărul de ani pentru care sunt furnizate previziuni în analiza costuri-beneficii. Previziunile proiectelor ar trebui să includă o perioadă apropiată de durata de viaţă economică a acestora şi destul de îndelungată pentru a cuprinde impacturile pe termenul cel mai lung. Durata de viaţă variază în funcţie de natura investiţiei. Intervalele de referinţă pe sector – în baza practicilor acceptate la nivel internaţional şi recomandate de Comisie – este furnizat mai jos:			
Sector	**Interval de referinta**	**Sector**	**Interval de referinta**
Energie	15 – 25	**Drumuri**	**25 – 30**
Apa si mediul	30	Industrie	10
Cai ferate	30	Alte servicii	15
Porturi si aeroporturi	25		

Perioada de referinta pentru investitia aferenta acestui proiect este de 25 de ani pentru ambele soluţii.

4.2. Analiza vulnerabilităţilor cauzate de factori de risc, antropici şi naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiţia

Avand in vedere ca doar statul de uzura difera la cele doua scenarii, analiza factorilor de risc, antropici şi naturali, inclusiv de schimbări climatice sunt la fel pentru ambele solutii.

Prin modernizarea strazii si executia trotuarelor, iluminatului si canalizarii pluviale, s-au luat masuri pentru imbunatatirea conditiilor de circulatie auto si pietonale (starea suprafetei de rulare, elemente geometrice in plan, decvlivitati), care sa permita circulatia cu viteza cat mai uniforma diminuand astfel emisia de noxe.

Se va avea in vedere ca resturile rămase in urma lucrarilor de intretinere să nu afecteze cadrul natural.

Tinand seama de toate acestea, am putea defini proiectul de fata ca fiind unul cu risc scazut.

4.3. Situaţia utilităţilor şi analiza de consum

- necesarul de utilităţi şi de relocare/protejare, după caz;

Nu este cazul.

- soluții pentru asigurarea utilităților necesare.

Nu este cazul.

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiţii:

a) impactul social şi cultural, egalitatea de şanse:

Crearea și modernizarea infrastructurii rutiere, constituie elemente de bază pentru comunitatea locală. Acestea sunt necesare pentru a asigura condiții de sănătate, protecția mediului, accesibilitatea și, în general, condiții optime de trai. Infrastructura asigură, de asemenea, premisele pentru dezvoltarea unei economii competitive.

Proiectul va avea un impact favorabil asupra afacerilor la nivel local și asupra populației din Municipiul Bacău, prin creșterea locurilor de parcare și a amenajarilor arhitecturale;

Chiar daca infrastructura rutieră nu generează venituri directe se vor adăuga venituri suplimentare din exploatarea noilor facilitați, precum și venituri generate indirect din servicii de întreținere, furnizori de diferite bunuri și servicii, ceea ce conduce la dezvoltarea economică a zonei.

Beneficii:

- îmbunătățirea condițiilor social - economice și de mediu;
- îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor;
- asigurarea infrastructurii rutiere necesare dezvoltării economiei locale;
- îmbunătățirea calității mediului din zona de implementare a proiectului (reducerea nivelului de zgomot a vehiculelor aflate în circulație);
- creșterea speranței de viață datorită facilităților mai bune pentru sănătate și a reducerii poluării;
- reducerea nivelului de expunere la poluarea aerului și sonoră a oamenilor din zonă.

b) estimări privind forţa de muncă ocupată prin realizarea investiţiei: în faza de realizare, în faza de operare;

Numar de locuri de munca create in faza de executie

Din literatura de specialitate reiese ca pentru o investitie rutiera de 1 milion euro pe an se creeaza 12 locuri de munca, atat pentru constructia propriu-zisa cat si in industria orizontala (materiale de constructii, extractiva, prelucratoare etc.). In aceste conditii, deoarece numarul de locuri de munca estimat nu se refera doar la personalul implicat in executia acestui proiect, nu se poate estima media duratei angajarilor.

Numar de locuri de munca create in faza de operare

Lucrarile de intretinere se var face de catre personalul abilitat, astfel incat in faza de exploatare a investitiei nu se vor crea locuri de munca suplimentare.

In tabelul de mai jos se prezinta numarul locurilor de munca estimate, atat pentru faza de implementare cat si pentru faza de operare.

Tabelul 4.4.1. – Forţa de muncă estimată

Locuri de muncă create	Număr angajaţi cu normă intreagă	Media duratei acestor angajări (luni)
În faza de implemantare	20	Nu se poate aprecia
În faza de operare	5	Nu se poate aprecia

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversităţii şi a siturilor protejate, după caz

Potrivit Ordinului Ministrului Apelor şi Protecţiei Mediului nr.135/2010 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, construirea şi modernizarea de drumuri sunt activităţi cu **impact redus asupra mediului care nu se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.**

La elaborarea proiectului se vor lua in considerare si se vor respecta urmatoarele norme: Legea 137/1995 Legea privind protectia mediului Legea 294/2003 cu completari la Legea 137/1995 H.G 321/2005 Evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental

Executantul va obtine autorizatia de mediu de la Agentia de Protectia Mediului pentru organizarea de santier si va lua toate masurile pentru reducerea la minim a impactului negativ asupra mediului. In timpul lucrarilor de constructie se vor inregistra unele cresteri ale poluarii aerului, mai ales in zona santierului si a gropilor de imprumut. Se va acorda o atentie prioritara aspectelor de mediu, se vor analiza datele existente de evaluare a efectelor asupra mediului si se va verifica daca acestea respecta legislatia Romaniei.

Identificarea posibilelor conflicte de mediu generate de solutiile tehnice adoptate vor fi transpuse in masuri de protectia mediului care sa nu genereze constrangeri de mediu prin aplicarea lor.

De asemenea, se va avea in vedere si respectarea procedurilor normelor acceptate pe plan european, Directivele Consiliului europei 85/337/EEC din 27 iunie 1985 si 97/11/EC din 3 martie 1997 in domeniul protectiei mediului, care in cea mai mare parte se regasesc si in legislatia romana. Protectia la zgomot este stipulata ca cerinta (exigenta) esentiala in Directiva Consiliului Europei nr.89/106/CEE si este definita astfel: "Constructia trebuie proiectata si executata astfel incat zgomotul perceput de utilizatori sau persoanele aflate in apropiere sa fie mentinut la un nivel care sa nu afecteze sanatatea acestora si sa le permita sa doarma, sa se odihneasca sau sa lucreze in conditii satisfacatoare". "Protectia la zgomot" este in acelasi timp cerinta de calitate in constructii in contextul Legii 10/1995.

❖ **Statutul actual al mediului**

In prezent, in tara noastra, poluarea atmosferica datorata traficului rutier este relativ scazuta, in comparatie cu celelalte tari.

Se estimeaza ca traficul din Romania contribuie la poluare cu 10-15 %, in timp ce in alte tari acesta poate depasi 50 %.

❖ **Impactul investitiei asupra mediului**

Efectele trebuie analizate atât pentru perioada de executie când acestea sunt negative, cat si pentru perioada de functionare, când efectele sunt favorabile mediului, in special atmosferei.

❖ **Impactul pe timpul perioadei de executie a lucrarilor**

Asa cum se arata in descrierea proiectului, lucrarile se desfasoara fara intreruperea traficului. Pe timpul executiei, impactul asupra componentilor mediului se manifesta prin:

Scoaterea temporara din circuitul economic a unor zone cu terenuri necesare santierului de constructii, statii de asfalt si de beton, cariere, drumuri temporare, etc;

Circulatia intensa a echipamentului de constructii in zonele de lucru pentru transportul materialelor si a prefabricatelor, executia rambleelor, turnarea asfaltului si a betonului, refacerea sistemului de drenare si de deversare a apelor pluviale;

Functionarea statiilor de asfalt si de beton, bazele echipamentului, diferite ateliere de mentinere si de reparatii, depozite pentru materiale si combustibili, tabere de santier, etc;

Exploatarea pamântului din gropile de imprumut si a carierelor de agregate;

Suspendarea si devierea temporara a traficului;

Cresterea poluarii fonice, continutul de particule in suspensie (praf) si noxe, erodarea si degradarea terenului, in general in zonele unde functioneaza santierele de constnuctii;

Impactul lucrarilor de modernizare pe perioada de executie, depinde in principal de marimea lucrarilor de constructii si de modul in care acestea sunt conduse.

❖ **Masuri de protectie a mediului**

La realizarea constructiilor se vor utiliza terhnologii de executie care sa nu afecteze mediul inconjurator. Se evita depozitarea materialelor toxice direct pe sol. Resturile de materiale (moloz) se vor depozita corespunzator si transportate in locul special recomandat de administratia locala. La efectuarea lucrarilor de sapaturi se va acorda o atentie deosebita respectarii legislatiei privind protectia mediului. Dupa finalizarea constructiilor se vor efectua lucrari de aducere in starea initiala a zonelor afectate de organizarea de santier, de depozitele de materiale si de folosirea utilajelor si mijloacelor de transport.

Executantul va lua toate masurile necesare privind prevenirea si stingerea incendiilor pe durata executiei lucrarilor. Organizarea de santier va avea in vedere dotarea corespunzatoare prevazuta de normele generale de protectie impotriva incendiilor la proiectarea si realizarea constructiilor si instalatiilor - Decret 290/97, de Normele tehnice de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului - P118/83, de Normele generale de prevenire si stingere a incediilor aprobate prin ordinul comun MI/MLPAT nr. 381/7/N/1993, de Normativul de prevenire si stingere a incendiilor pe durata executiei lucrarilor de constructii si instalatiile aferente acestora - C300/94, de normele de Siguranta la foc si Normele tehnice pentru ignifugarea materialelor si produselor combustibile din lemn si textile utilizate la constructii - C58/96.

In timpul executiei lucrarilor se vor urmari si respecta toate normele specifice privind protectia muncii, tehnica securitatii, sanatatea si igiena muncii (Regulamentul privind protectia si igiena muncii, aprobat de Ordinul MLPAT nr. 9/N/1993). Executantul va adopta si asigura masurile si echipamentele necesare protejarii personalului tehnic si muncitor, va respecta normele corespunzatoare tehnologiilor de lucru, materialelor utilizate si conditiile de executie, va dota corespunzator toate punctele de lucru si va asigura incinta santierului.

❖ **Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului**

In perioada de realizare a investitiei se poate produce poluarea aerului datorita activitatii parcului de utilaje , organizarii sediului de santier, bazelor de utilaje, depozitelor de materiale, statiilor de asfalt si de betoane, traficului pe amplasamentul lucrarii precum si traficului pe strazile de acces la amplasament.

Dat fiind specificul lucrarilor , poluarea aerului va fi cauzata mai ales in perioada de excavatie si de realizare a umpluturilor ca urmare a functiilor utilajelor si traficului pentru transportul pamantului si a balastului.

Poluarea atmosferica in cazul traficului rutier este rezultat arderii carburantilor in motoare, pe de o parte, iar pe de alta parte este rezultatul uzurii prin frecare a materialelor diferitelor suprafete de contact. Acest tip se manifesta ca urmare a :

- Evacuarii in atmosfera a produsilor de ardere.
- Producerii de pulberi de diferite naturi din cauza uzurii caii de rulare si a pneurilor, a dispozitivelor de franare si de ambreaj, precum si a elementelor de caroserie.

La motoarele cu benzina poluantii, rezultati ca urmare a combustiei amestecului carburant, sunt: CO2, CO, oxid de azot (NOx), hidrocarburi arse si nearse (HC)si SO2. Proportiile acestora depind de raportul aer/carburant. In cazul vehiculelor cu motor diesel emisiile sunt mai mici de circa 10 ori pentru CO, de 3-4 ori pentru HC, de 2-3 ori pentru NOx.

Gazele de esapament contin in functie de tipul carburantului: particule de plumb in cazul benzinei (cu aditivi) si particule de fum in cazul motorinei.

❖ **Emisii de zgomote la vibratii**

In functie de amplasament si de distanta fata de zonele locuite se vor lua masurile pentru reducerea la minim a zgomotelor si vibratiilor produse de santier astfel incat acestea sa nu afecteze populatia.

❖ **Emisii de radiatii**

In cazul in care se lucreaza cu diverse aparate, acestea pot avea diferite emanatii periculoase. Pentru a se evita acest lucru se vor lua toate masurile necesare de verificare/reparare a aparatelor astfel incat nivelul radiatiilor emise sa nu depaseasca limitele admise de normele in vigoare.

❖ **Gospodarirea deseurilor**

Deseurile produse in timpul executarii lucrarilor de constructii pot fi:

- menajere sau asimilabile:
- materiale de constructii: moloz, resturile de la descarcarea betoanelor, mixturilor asfaltice;
- slamuri petroliere rezultate de la spalarea rezervoarelor de carburant;
- deseuri de lemn inclusiv ambalaje;
- acumulatori, anvelope si uleiuri (lubrefianti) uzate;
- hartie si deseuri specifice activitatii de birou in cadrul organizarii de santier.

In conformitate cu reglementarile in vigoare , aceste deseuri vor fi colectate, transportate si depuse la rampa de depozitare in vederea neutralizarii lor. Colectarea/evacuarea acestor deseuri se va face astfel:

In conformitate cu H.G nr. 162/2002 privind depozitarea deseurilor, deseurile menajere si cele asimilabile acestora vor fi colectate in interiorul organizarii de santier in puncte de colectare prevazute cu

containere tip pubela. Periodic vor fi transportate in conditii de siguranta la o rampa de gunoi stabillita de comun acord cu Inspectoratul de Protectia a Mediului.

Se va tine o stricta evidenta privind datele calendaristice, cantitatile eliminate si identificatorii mijloacelor de transport utilizate.

In baza H.G. nr.662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate, acestea vor fi colectate si predate la punctele de colectare.deseurile metalice vor fi colectate si depozitate temporar in amplasamentelor si vor fi valorificate obligatoriu la unitatile specializate.

Deseurile materialelor de constructii (resturi de beton, mortar,mixturi asfaltice, etc.) nu ridica probleme deosebite din punct de vedere al potentialului de contaminare.

De aceea se propun urmatoarele variante de valorificare/eliminare: valorificare locala in pavimentul drumurilor de exploatare , acoperirea intermediara in cadrul depozitelor de deseuri menajere din zona sau depunerea in gropile de imprumut ajunse la cota de exploatare.

Deseuri lemnoase vor fi selectate si eliminate functie de dimensiuni.

Acumulatori uzati, materiale cu potential toxic deosebit de ridicat , vor fi stocati si depozitati corespunzator, urmand sa fie stocati si valorificati in unitati specializate.anvelopele uzate reprezinta una din principalele probleme ale unui santier.

In baza H.G. nr. 170/2004 privind gestionarea anvelopelor uzate, vor fi depozitate in locuri special amenajate iar antreprenorul va gasi o solutie pentru eliminarea lor. Se interzice arderea lor.

Deseurile de hartie si cele specifice activitatii de birou vor fi colectate si depozitate separat, in vederea valorificarii.

Vopselele, diluantii precum si celelalte substante periculoase vor fi depozitate, manipulate in conditii de maxima siguranta.

d) impactul obiectivului de investiţie raportat la contextul natural şi antropic în care acesta se integrează, după caz.

Extinderea infrastructurii auto, care prin definiție reprezintă sisteme suport esențiale pentru o comunitate umană, fiind proiectate având în vedere mai multe functii, fiind puse în legătură cu contextul larg de mediu, social sau economic. Eficiența infrastructurilor de transport, reprezintă un element central al durabilității așezărilor umane.

Elementele de planificare urbană și amenajare a teritoriului, țin din ce în ce mai des cont de valoarea serviciilor ecosistemice pentru calitatea vieții, mai ales în noile condiții ale spațiului urban: complexitate ridicată, fragmentare accentuată și lipsa structurării concentrice, amestec funcțional și folosesc infrastructurile rutiere, sau tehnici caracteristice acestora, drept un instrument de armonizare a legăturii dintre comunitățile umane și mediul în care trăiesc.

Nivelul local necesită dezvoltarea unui echilibru între componentele de mediu, sociale și economice, prin care vor determina pentru infrastructurile rutiere capacitatea de a atinge obiectivele stabilite.

4.5. Analiza cererii de bunuri şi servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiţii

Analiza optiunilor

Au fost avute in vedere pentru analiza optiunilor trei alternative:

- ✓ Alternativa 1: Numita si varianta zero sau varianta fara investitie
- ✓ Alternativa 2: Realizarea parcarilor cu imbracaminte din asfalt
- ✓ Alternativa 3: Realizarea parcarilor cu imbracaminte din pavaj

Analiza SWOT a alternativelor este prezentata in continuare:

Alternativa 2	
Puncte tari	**Puncte slabe**
Fluidizarea substantiala a traficului auto ***Siguranta in circulatie crescuta*** ***Comfort crescut in trafic*** ***Rezistenta in timp crescuta***	***Solutie tehnica cu implicatii tehnologice complexe*** ***Durata de executie mai lunga*** *Externalitati negative pe durata executiei* ***Costuri mai ridicate***
Oportunitati	**Riscuri**
Configuratia terenului permite adoptarea solutiei fara lucrari suplimentare majore	Externalitati negative in perioada de exploatare

Alternativa 3	
Puncte tari	**Puncte slabe**
Fluidizarea substantiala a traficului auto ***Siguranta in circulatie crescuta*** ***Comfort crescut in trafic*** *Rezistenta in timp crescuta*	*Solutie tehnica cu implicatii tehnologice complexe* *Durata de executie mai lunga* *Externalitati negative pe durata executiei* *Costuri mai ridicate*
Oportunitati	**Riscuri**
Configuratia terenului permite adoptarea solutiei fara lucrari suplimentare majore	Externalitati negative in perioada de exploatare

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

Principalul obiectiv al analizei financiare il reprezinta calcularea indicatorilor performantei financiare a proiectului (profitabilitatea sa). Aceasta analiza este dezvoltata din punctul de vedere al proprietarului infrastructurii (sau al administratorului legal). Metoda analizei financiare consta din utilizarea previziunilor fluxului de numerar al proiectului pentru a calcula indicatorii de performanta financiara a proiectului.

Urmarind indicatorii de performanta se poate concluziona ca proiectul nu este eficient din punct de vedere financiar. Evolutia mai putin favorabila din punct de vedere financiar este compensata de o evolutie favorabila din punct de vedere socio-economic, impactul socio-economic fiind cel urmarit in special pentru astfel de proiecte.

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate şi raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate

ANALIZA ECONOMICA

In cadrul unei analize economice, costurile efective, cum sunt cheltuielile facute in timpul constructiei si pe perioada de operare trebuie convertite in costuri economice. Aceste costuri reprezinta aportul economiei, in ansamblul ei, la realizarea unui anumit produs. Aceasta presupune indepartarea din costuri a tuturor taxelor si subventiilor care, de fapt, reprezinta transfer de fonduri catre sau de la stat.

4.8. Analiza de senzitivitate

Aceasta analiza are ca scop selectarea variabilelor critice ale caror variatii au cel mai mare efect asupra ratei interne a rentabilitatii sau valorii nete actualizate.

Variabilele critice sunt acei parametric pentru care variatia pozitiva sau negative de 1% provoaca crestera cu 1% a ratei interne a rentabilitatii sau cu 8% a valorii nete actualizate. In analiza de senzitivitate se apreciaza gradul de risc, se sugereaza masurile ce ar trebui luate pentru reducerea riscurilor proiectului si se face o evaluare generala a eficientei proiectului.

Analiza de senzitivitate este o tehnica de evaluare cantitativa a impactului modificarii unor variabile de intrare asupra rentabilitatii proiectului.

Instabilitatea mediului economic caracteristic Romaniei presupune existenta unei palete variate de factori de rise care mai mult sau mai putin probabil pot influenta performanta previzionata a proiectului. Acesti factori de rise se pot incadra in doua categorii:

- a categorie care poate influenta costurile de investitie;
- a categorie care poate influenta elementele cash-flow-ului previzionat.

Metodologia abordata se bazeaza pe:

- analiza senzitivitatii, respectiv identificarea variabilelor critice ale parametrilor proiectului;
- calcularea valorii asteptate a indicatorilor de performanta a proiectului.

Scopul analizei de senzitivitate este:

- identificarea variabilelor critice ale proiectului, adica acele variabile care au cel mai mare impact asupra rentabilitatii sale;
- evaluarea generala a robustetii si a eficientei proiectului;
- aprecierea gradului de rise: cu cat numarul de variabile critice este mai mare, cu atat proiectul este mai riscant;
- sugereaza masurile care ar trebui luate in vederea reducerii riscurilor proiectului.

Indicatorii luati in calcul pentru analiza senzitivitatii sunt:

- rata interna de rentabilitate (RIR);
- valoarea neta actualizata (VNA).

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

Analiza de risc constă în studierea probabilităţii ca un proiect să dobândească o performanţă satisfăcătoare în termenii ratei interne a rentabilităţii sau a valorii actuale nete, precum şi studierea variabilităţii rezultatelor comparativ cu cea mai bună estimare anterioară.

Procedura recomandată pentru evaluarea riscurilor este ca în primul rând să se efectueze o analiza a senzitivităţii, adică a impactului pe care schimbările prevăzute în variabilele ce determină costurile şi beneficiile îl pot avea asupra indicatorilor financiari şi economici calculaţi, iar în al doilea rând studiul distribuţiilor probabile ale variabilelor selectate şi calcularea valorii prevăzute a indicatorilor de performanţă ai proiectului.

Modul cel mai adecvat de prezentare a rezultatului este exprimarea în termenii distribuţiei probabile sau probabilităţii cumulate a ratei interne a rentabilităţii şi a valorii nete actualizate în intervalul rezultat de valori.

Există proiecte cu riscuri înalte dar cu beneficii sociale ridicate, dar şi proiecte cu riscuri mici însă cu beneficii sociale reduse.

În cazul acestei investiţii, deoarece scopul realizării ei nu este obţinerea de profit, analiza de risc şi sensitivitate a investiţiei nu identifică riscuri majore şi probabilitatea de producere a lor este redusă şi apropiată valorii de referinţă.

Fiecare proiect are riscuri în implementare şi operare, mai mari sau mai mici, importanţă acestora evidenţiindu-se funcţie de impactul produs.

Proiectul este adaptat normelor tehnologice si masurilor recomandate de Uniunea Europeana si legislatia nationala. In vedera prevenirii riscurilor s-au efectuat o serie de studii geologice, geofizice, hidrogeologice studii referitoare la clima zonala, adancimea de inghet si seismologice.

De asemenea au fost analizate si estimate riscurile de natura financiara, de administrare si management generate de proiect. Se considera ca acestea sunt reduse ca pondere. Beneficiarul si proprietarul terenului analizat, prezinta o capacitate de management si de implementare a proiectului, corespunzatoare cu cerintele prevazute de legislatia in vigoare.

Din punct de vedere al realizarii efective a investitiei de reabilitare, reprezentantul proiectantului va fi pe santier ori de cate ori este necesara modificarea solutiei prevazute initial in documentatia tehnica a lucrarii pentru a se verifica necesitatea modificarii solicitate si adaptarea la conditiile de amplasament a lucrarilor noi de executat.

Inspectia de Constructii este institutia de control din fiecare judet care are are dreptul si obligatia de a verifica stadiul de executie al lucrarilor si modul in care se respecta conditiile de calitate a acestora.

Constructorul are obligatia de a numi pentru fiecare lucrare un specialist, responsabil tehnic cu executia lucrarilor-autorizat, care va avea sarcina sa asigure conditiile necesare ca fiecare etapa de executie sa se faca cu respectarea conditiilor de calitate a lucrarilor dar si respectarea graficului de executie al lucrarilor contractate implicit cu respectarea termenelor de excutie.

Au fost identificate urmatoarele riscuri posibile pe parcursul derularii proiectului si desfasurarii activitatii asupra utilizarii proiectului:

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Cine este responsabil de gestiunea riscului
Riscuri tehnice si tehnologice				
Recepție investiție	Riscul este atât fizic cât și operațional și se referă la întârzierea executării recepției investiției	Consecințe pentru ambele părți. Pentru executanții lucrării venituri realizate și profituri pierdute. Pentru beneficiari întârziarea începerii utilizării drumurilor, cu toate consecințele ce decurg din aceasta.	Beneficiarul nu va efectua plata întregii contravalori a lucrării până la recepția investiției	Investitorul
Resurse necesare implementarii	Riscul ca resursele necesare implementării proiectului să coste mai mult decât s-a anticipat, să nu aibe o calitate corespunzătoare sau să fie indisponibile în cantitățile necesare	Creșteri de cost și în unele cazuri efecte negative asupra calității servicilor furnizate	Executantul poate gestiona riscul prin contracte cu specificații ferme, cu clauze specifice privind asigurarea calității materialelor. În parte aceasta poate fi rezolvată și în faza de proiectare	Executantul
Întreținere și reparare	Calitatea proiectării și/sau a lucrărilor să fie necorespunzătoare având ca rezultat creșterea peste anticipări a costurilor de întreținere și reparații	Creșterea costului cu efecte negative asupra utilizării parcarii	Investitorul poate gestiona riscul prin clauze contractuale de garanție a lucrărilor efectuate de executant	Investitorul
Capacitate tehnică	Executantul nu are capacitatea tehnica necesară pentru executarea lucrărilor de realizare a investiției	Imposibilitatea beneficiarului de a realiza construirea parcarii	Investitorul examinează în detaliu capacitatea tehnică și financiară a executantului	Executantul
Soluții tehnice vechi sau inadecvate	Soluțiile tehnice propuse nu sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnologic	Toate beneficiile estimate sunt mult diminuate	Investitorul poate gestiona riscul prin clauze contractuale referitoare la calitatea lucrării	Investitorul
Faza de receptie finala a lucrarii	Risc de neaprobare a receptiei finale	Intarzieri în darea în uz a parcarii	Verificarea permanenta pe faze a personalului de executie. Verificarea tuturor fazelor de constructie	Resposabilul cu darea în uz a parcarii
Faza de exploatare	Risc de intretinere	Riscul de aparitie a unui eveniment care genereaza costuri suplimentare de intretinere datorita executiei lucrarilor	Verificarea tuturor fazelor de constructie	Investitorul
Faza de exploatare	Risc de calamitati	Aparitia unui eveniment ce va genera costuri suplimentare de intretinere si pentru aducerea la starea initiala a parcarii	Investitorul va analiza situatia aparuta impreuna cu organele abilitate din cadrul guvernului sau ISU	Investitorul

Riscuri financiare				
Finanțare indisponibilă	Riscul ca finanțatorul să nu poată asigura resursele financiare atunci când trebuie și în cuantumuri suficiente	Lipsa finanțării pentru continuarea sau finalizarea investiției	Investitorul va analiza cu mare atenție angajamentele financiare ale sale si concordanța cu programarea investiției	Investitorul
Evaluarea incorectă a valorii investiției și a costurilor de operare	Valoare investiției și costurile de operare sunt subevaluate	Investitorul nu poate asigura finanțarea investiției și funcționarea sistemului	Investitorul va utiliza propriile resurse financiare pentru a se acoperi costurile suplimentare.	Investitorul
Inflația	Valoarea reală a plăților, în timp, este diminuată de inflație	Diminuarea în termeni reali a veniturilor realizate de executant	Executantul va căuta un mecanism corespunzător pentru compensarea inflației. Investitorul va accepta clauze de indexare în contract	Investitorul Executantul
Riscuri instituționale				
Modificarea cuantumului impozitelor și taxelor	Riscul ca pe parcursul proiectului regimul de impozitare general să se schimbe în defavoarea investitorului	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale investitorului	Veniturile investitorului trebuie să permită acoperirea diferențelor nefavorabile, până la un cuantum stabilit între părți prin contract.	Investitorul
Retragerea sprijinului guvernamental	Dacă facilitatea se bazează pe un sprijin complementar autoritatea guvernamentală va retrage acest sprijin afectând negativ proiectul (în cazul activării clauzei de salvgardare de către UE)	Consecințe asupra surselor de finanțare a proiectului	Investitorul va încerca să redreseze financiar proiectul din surse proprii după schimbările ce afectează în mod discriminatoriu proiectul	Investitorul și ceilalți beneficiari ai proiectului
Riscuri legale				
Schimbări legislative/de politică	Riscul schimbărilor legislative și a politicii autorităților guvernamentale care nu pot fi anticipate la semnarea contractului și care sunt adresate direct, specific și exclusiv proiectului ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea investitorului	O creștere semnificativă în costuri operaționale ale investitorului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea răspunde acestor schimbări	Lobby politic pe lângă autoritățile publice de la nivelurile superioare cu scopul ca actele normative cu impact asupra proiectului să rămână neschimbate	Investitorul

5. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

5.1. Comparaţia scenariilor/opţiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilităţii şi riscurilor

Principalele criterii de selectie pentru alternativa optima trebuie sa îndeplinească principiile unei dezvoltari durabile:

- sa aiba efecte negative minime asupra mediului înconjurator;
- sa fie acceptabil din punct de vedere social;
- sa fie fezabil din punct de vedere economic.

În analiza opţiunilor s-a pornit de la faptul ca proiectul, intrând în categoria bunurilor publice are două caracteristici principale: este nonexclusiv (este imposibil sau extrem de anevoios să fie împiedicată utilizarea lui de către anumiţi consumatori) şi nonrival.

Cu alte cuvinte beneficiile sociale sunt aceleaşi pentru toţi locuitorii, nu este nevoie de analiza cererii.

Varianta zero – varianta fără investiţie

Cresterea numarului de autovehicule al municipiului au creat o serie de efecte negative.

Varianta circulatiei si parcarii in conditiile actuale nu ar rezolva problemele de fond, in viitor se prognozeaza o crestere mai rapida a numarului de autovehicule si o dezvoltare a ansamblurilor de locuinte in zona. În ansamblu, această variant ar fi fără rezultate pe termen mediu şi lung.

Varianta maximă – varianta cu investiţie maximă

Realizarea cailor de acces si a parcarilor din zona strazilor Ştefan cel Mare si Iosif Cocea va avea influenţe benefice imediate asupra ridicării standardelor în vigoare privind condiţiile igienico-sanitare ale locuitorilor şi a activităţilor ce se desfăşoară în zonă.

Deşi la prima vedere acest scenariu pare mai costisitor atât din punct de vedere financiar cât şi ca durată, pe termen mediu si lung vor apărea avantajele economice, sociale şi de mediu, care vor contribui la atingerea obiectivelor stabilite.

PREZENTAREA OPTIUNILOR

Luand in considerare configuatia terenului, PUG cat si fluxurile de circulatie au fost analizate doua variante de structura rutiera pentru caile de acces si parcari:

- **Structura rutieră suplă din pavele este următoarea (VARIANTA I):**
  - 8 cm pavele rutiere din beton;
  - 5 cm nisip conf. STAS 6400;
  - 30 cm balast conf. SR662, STAS 6400.

- **Structura rutieră suplă din asfalt este următoarea (VARIANTA II):**
  - BA16, rul 50/70 strat de uzură – 4 cm (conf. AND 605/2016);
  - BAD 22,4, leg 50/70 strat de legătură – 6 cm (conf. AND 605/2016);
  - Strat din piatră spartă – 15 cm (conf. STAS 6400/84);
  - Strat din balast – 30 cm (conf. STAS 6400/84);

5.2. Selectarea şi justificarea scenariului/opţiunii optim(e) recomandat(e)

ANALIZA MULTICRITERIALA

Analiza comparativa intre cele doua scenarii:

Nr. crt.	Criterii de analiza si selectie alternativa	VARIANTA I Structura Supla (pavaj)	VARIANTA II Structura Supla (asfalt)
1	Durata de exploatare mare/mica (5/1)	3	4
2	Raport pret investitie initiala / trafic satisfacut bun / slab (5/1)	5	4
3	Raport utilizare / aliniament sau curba da/nu (5/1)	5	5
4	Raport utilizare / temperatura mediu ambient bun/slab (5/1)	5	5
5	Raport rezistenta la uzura / trafic mare / mic	3	4
6	Rezistenta la actiunea agentilor petrolieri ce actioneaza accidental da /nu (5/1)	3	3
7	Poluarea in executie nu/da (5/1)	5	2
8	Poluarea in exploatare nu/da (5/1)	5	2
9	Avantaj/dezavantaj culoare in exploatarea nocturna (5/1)	3	5
10	Necesita utilaje specializate de executie cu intretinere atenta da/nu	5	3
11	Necesita adaptarea traficului la executie nu/da (5/1)	4	4
12	Durata mica / mare de la punerea in opera la darea in circulatie (5/1)	5	4
13	Necesita executia si intretinerea atenta a rosturilor transversal nu/da (5/1)	5	5
14	Poate prelua cresteri de trafic prin cresteri de capacitate portanta usor/greu (5/1)	4	5
15	Executia poate fi etapizata da/nu (5/1)	5	5
16	Riscuri de executie (5/1)	5	4
17	Corectiile in executie se fac usor/greu (5/1)	5	4
18	Confortul la rulare (lipsa rosturilor transversale) mare/mic (5/1)	4	5
19	Executia facila pe sectoare cu elemente geometrice (raze mici, supralargiri foarte mari) da/nu (5/1)	3	5
20	Cresterea rugozitatii da/nu (5/1)	5	5
21	Cheltuieli de intretinere pe perioada de analiza (30 ani) mici / mari (5/1)	3	3
TOTAL		**90**	**86**

Punctaj realizat :

- Structuri rutiere de tip supla (asfalt) = 86 puncte.
- **Structuri rutiere de tip supla (pavaj) = 90 puncte.**

Fata de puctajul maxim – minim, care este 105 si respectiv 21, **structurile rutiere de tip suplu (pavaj) = varianta optima**, se califica realizind **90 puncte**, fata de structurile rutiere de tip suplu (asfalt) = 86 puncte.

SCENARIUL RECOMANDAT DE ELABORATOR ESTE VARIANTA I din urmatoarele considerente:

Avantaje general :
- cost executie mai mic comparativ cu structura din asfalt;
- interventia asupra retelelor ingropate se face mult mai usor.

Concluzie: *Din analiza multicriteriala a rezultat un punctaj ridicat al variantei de alcatuire a structurii rutiere de tip suplu (pavaj)*

5.3. Descrierea scenariului/opţiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) obţinerea şi amenajarea terenului;

Pentru realizarea lucrarilor in conformitate cu standardele aplicabile in constrctia de drumuri precum si de parcari rezidentiale si pentru asigurarea unui numar cat mai mare de locuri de parcare pentru zona vizata se va folosi intraga suprafata de teren existenta in proprietatea municipiului Bacau.

Terenul este liber de sarcini.

b) asigurarea utilităţilor necesare funcţionării obiectivului

Se va asigura racordurile pentru lucrarile proiectate (cismeaua și stațiile de încărcare).

c) soluţia tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcţional-arhitectural şi economic, a principalelor lucrări pentru investiţia de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic şi de performanţă ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuşi;

A. LUCRĂRI DE ARHITECTURĂ ȘI PEISAGISTICĂ

Descrierea din punct de vedere arhitectural

Se vor prevedea locuri de parcare inclusiv pentru persoanele cu deficiențe fizice, ce se vor marca corespunzător standardelor în vigoare;

Se vor prevedea locuri de parcare pentru motociclete precum și rasteluri pentru biciclete;

- se vor prevedea locuri de parcare inclusiv pentru persoanele cu deficiențe fizice, ce se vor marca corespunzător standardelor în vigoare;
- se vor prevedea locuri de parcare pentru motociclete precum și răsteluri pentru biciclete;
- se va prevedea o stație de încărcare pentru mașini electrice cu 2 puncte de încărcare;

- se va reglementa scurgerea și evacuarea apelor pentru asigurarea unui aport de apă meteorică către zonele verzi, pentru a minimiza supra-încărcarea sistemului municipal de apă menajeră cu acest tip de aport;
- la nivelul parcării se vor delimita zonele destinate exclusiv traficului pietonal pentru separarea acestuia de traficul auto atunci când are loc deplasarea utilizatorilor dinspre și înspre ieșire;
- întregul areal se va echipa cu instalații de supraveghere video și instalații de iluminat stradal;
- se va avea în vedere reamenajarea platformelor de gunoi menajer existente;
- soluția tehnică prevede eliminarea bordurilor clasice în interiorul suprafețelor și construirea unor pante optime pentru conducerea apelor pluviale în zonele verzi prevăzute pentru preluarea apei în exces;
- parcările vor fi bordurate către zonele verzi, pentru a limita afectarea acestora de către mașini, iar înclinația straturilor va permite orientarea către spațiile verzi a apei meteorice;
- rästelurile pentru biciclete vor fi umbrite, acoperite, iluminate și supravegheate video;
- delimitarea zonelor destinate traficului pietonal de traficul auto, va fi realizată prin amplasarea de zone verzi și iluminat arhitectural, accesele pietonilor către aleile de circulație specifică acestora având deschidere mică; nu va fi necesară limitarea acceslui auto pe aceste căi prin elemente de mobilier urban;
- spațiile pentru locurile de joacă / antrenament pentru copii și adulți, precum și cele pentru relaxare, se vor mobila cu elemente de mobilier urban din beton, vor avea o coerență stilistică și vizuală, iar echipamentele de joacă vor fi realizate din materiale agrementate și vor avea certificat de garanție, precum și avizare INCERC, urmând a fi amplasate conform fișelor tehnice și cu respectarea suprafețelor de protecție, realizate din cauciuc antitraumă.

DESCRIEREA SOLUȚIEI PE ELEMENTE COMPONENTE

CĂILE CAROSABILE ȘI PARCĂRILE

În realizarea soluției pentru parcare s-a avut în vedere acoperirea cu asfalt a acesteia și realizarea de pante care să favorizeze irigarea naturală a zonelor verzi cu ape meteorice. Elementele definitorii ale acesteia sunt:

- Întreaga parte carosabilă se va realiza dintr-o structură rutieră cu pavaj.
- Se vor prevedea pante și rigole conduse spre canalizări și spațiul verde;
- Excesul de apă va fi condus spre spațiile verzi, față de care suprafețele construite nebordurate vor fi prevăzute la o înălțime de cca. 3-5 cm. Bateriile de parcări vor fi dotate cu alveole de spațiu verde având rol de bioretenție a apelor pluviale, alcătuite din straturi drenante și plante adaptate (rain-gardens).
- Pentru accesibilizarea amenajării pentru persoanele cu dizabilități, se vor textura diferit suprafețele de călcare. Se vor evita și ameliora diferențele de nivel. Accesele în parcare vor fi constituite de zone carosabile având aceste caracteristici.
- Accese principale vor fi delimitate discret pentru pietoni, ciclişti și vehicole, prin texturi/culori diferite, marcaje vopsite fluorescent și bolarzi/ banchete de ședere.

RECONFIGURAREA PLATFORMEI DE GUNOI

Necesitatea integrării vizual-stilistice a platformei de gunoi în noul ansamblu a dus la următoarele operațiuni:

- Platforma de gunoi va fi repoziționată, fiind amenajată într-o zonă mai centrală, ușor de accesat de către toți locuitorii.
- Se propune o delimitate vizuală a pubelelor de gunoi prin mascarea acestora cu panouri metalice din tablă perforată.

ILUMINAT PUBLIC

Întreaga zonă va fi reconfigurată din punct de vedere al iluminatului public, în acord cu noua amenajare, caracteristicile acestui sistem nou fiind următoarele:

- La dimensionarea rețelelor de iluminat public se va tine seama de asigurarea parametrilor luminotehnici în funcție de caracterul geometric al parcării.
- Având în vedere că zona are trafic pietonal redus, prin iluminatul public se va asigura creșterea gradului de securitate individuală și colectivă.
- Iluminatul public va avea și rol architectural.
- Iluminatul propus va dispune de corpuri de iluminat cu consum redus tip LED și senzori de prezență pentru economisirea suplimentară a energiei electrice.
- Se propune un sistem SMART și dotarea suplimentară a stâlpilor de iluminat cu camere de supraveghere video racordate la un sistem de supraveghere al Poliției Locale. Supravegherea video va deservi toate accesele și punctele de interes ale parcării auto, rastelurile de biciclete, stația de încărcare electrică, platforma de gunoi, locurile de joacă și de odihnă.
- Toate dotările electrice: iluminat, video, internet vor implica contractarea unor firme de întreținere locale.

SISTEMUL DE SUPRAVEGHERE VIDEO

Pentru creșterea sentimentului de siguranță și facilitarea transmisiilor de date, zona va beneficia de sistem de supraveghere video integrat, precum și de sistem wi-fi. În zonele în care stâlpii de iluminat sunt în apropierea locurilor de stat, se pot adiționa și prize de încărcare pentru telefoanele mobile.

- Sistemul de supraveghere video se va racorda la rețeaua integrată de supravehere a municipiului, acesta urmând a fi amplasat pe stâlpii de iluminat, conform planșei de amplasare a camerelor video.

STAȚII ELECTRICE DE ÎNCĂRCARE

Având în vedere înnoirea parcului auto cu vehicole electrice sau hibride, s-a avut în vedere montarea unei stații electrice de încărcare pentru facilitarea încărcării acestora, cu două puncte. Stațiile vor fi amenajate în felul următor:

- Se va asigura vizibilitatea stației electrice de reîncărcare în corespondență cu standardele ' europene și naționale în domeniu.
- În amplasament se vor asigura toate facilitățile pentru functionarea stației de reîncărcare, cu capabilitatea de încarcare rapidă în curent continuu de 50 KW și de 22 KW în curent alternativ. Se va

asigura spațiul corespunzător, conform reglementarilor rutiere în vigoare, astfel încât, la cererea factorilor de decizie din primărie, stationarea mașinilor electrice pentru reîncărcare se va realiza paralel cu axul drumului.

- Locația va sigura accesul nediscriminator al publicului la stațiile de reîncarcare instalate și va beneficia de semnalizare corespunzătoare.
- Numărul stațiilor de încărcare: 1 stație cu 2 puncte de reîncărcare;
- Lungimea dintre stația de încărcare și transformatorul electric va fi conform standardelor nationale și internationale în vigoare.
- În scopul întreținerii și verificării periodice, se va contracta o firmă specializată locală.

TRASEE PIETONALE

La realizarea traseelor pietonale din arealul intervenției, se vor avea în vedere următoarele:

- alegerea unui pavaj din dale de beton, cu aspect urban modern;
- amplasarea dalelor de pavaj cu rost de aproximativ 1 cm, ce va urma a fi umplut cu nisip;
- sigilarea rosturilor cu adeziv ce permite permeabilitatea apei în sol și care are și indicații de antiînburuienare;
- amenajarea, de-a lungul acestor trasee, de alveole cu locuri de stat pentru asigurarea unui cadru favorabil socializării;
- amenajarea zonelor adiacente traseelor cu vegetație abundentă pe trei niveluri de înălțime, realizată din arbori, subarbuști, ierburi și flori perene, într-o selecție de specii cu dezvoltare rapidă și cu necesități scăzute de întreținere;
- amplasarea de coșuri de gunoi la distanțe ergonomice față de locurile de stat;
- amplasarea de stâlpi de iluminat stradal, aleși ca și dimensiuni pentru a fi favorabili promenadelor.

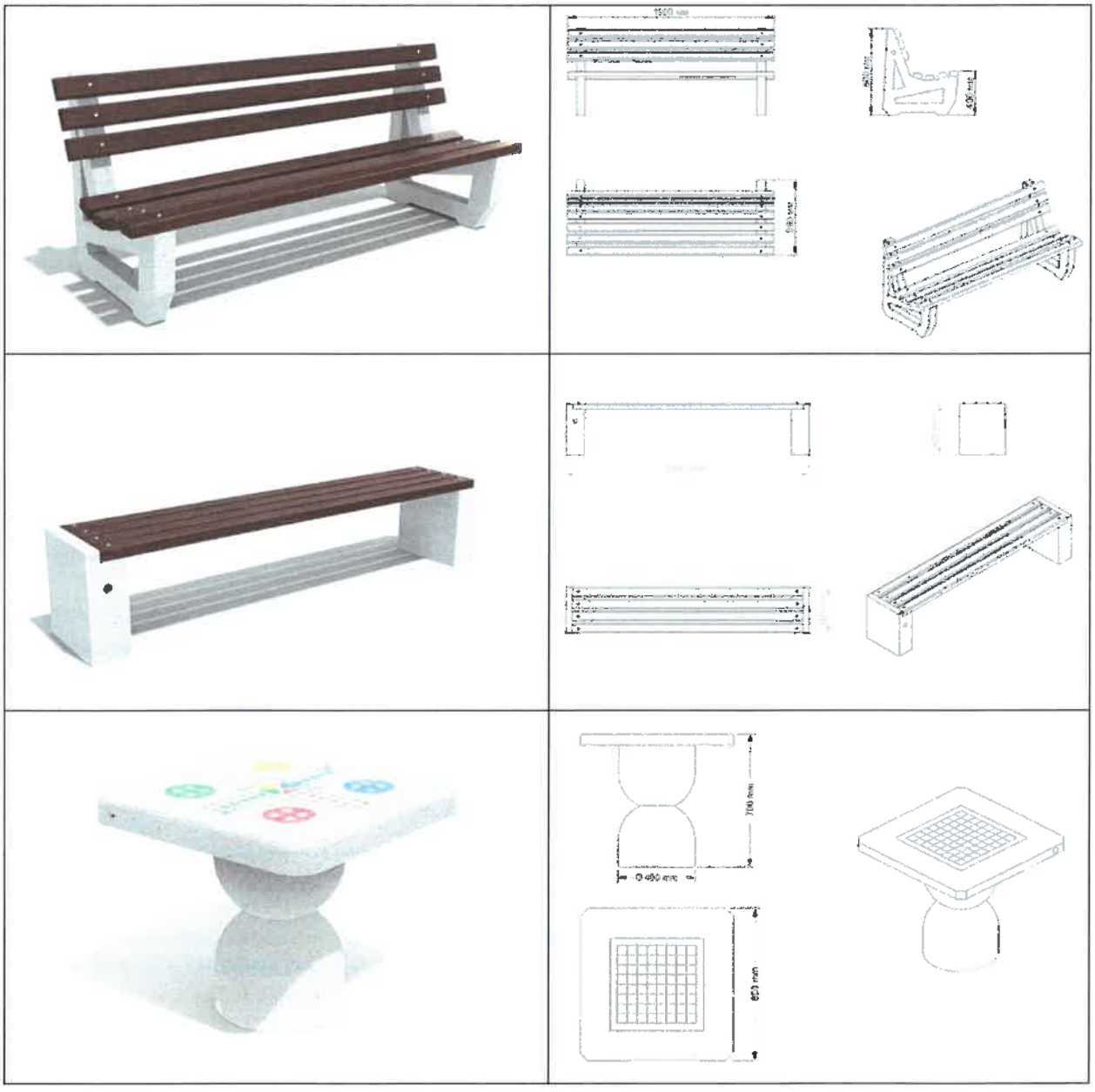
DOTAREA CU MOBILIER URBAN

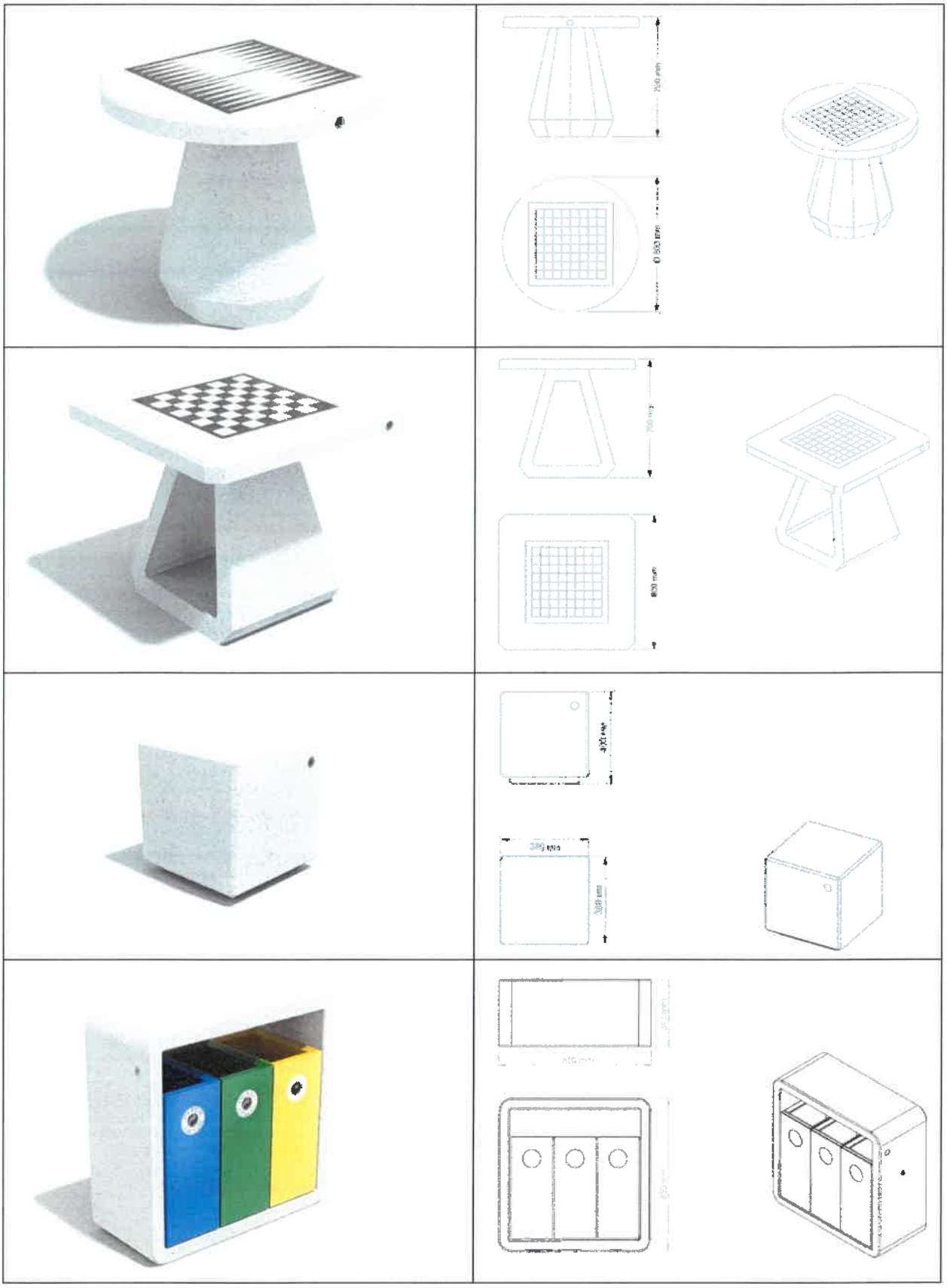
Mobilierul urban prevăzut are drept scop facilitarea sentimentului comunitar și de coeziune socială prin crearea de poi de întâlnire pentru socializare și petrecere a timpului liber de către populația adultă în special. Sunt alese elemente care permit întâlnirea pentru practicarea jocurilor de societate, elemente rezistente cu design specific antivandalism și coerente din punct de vedere formal și vizual.
Elementele cu care va fi mobilat întregul ansamblu sunt:

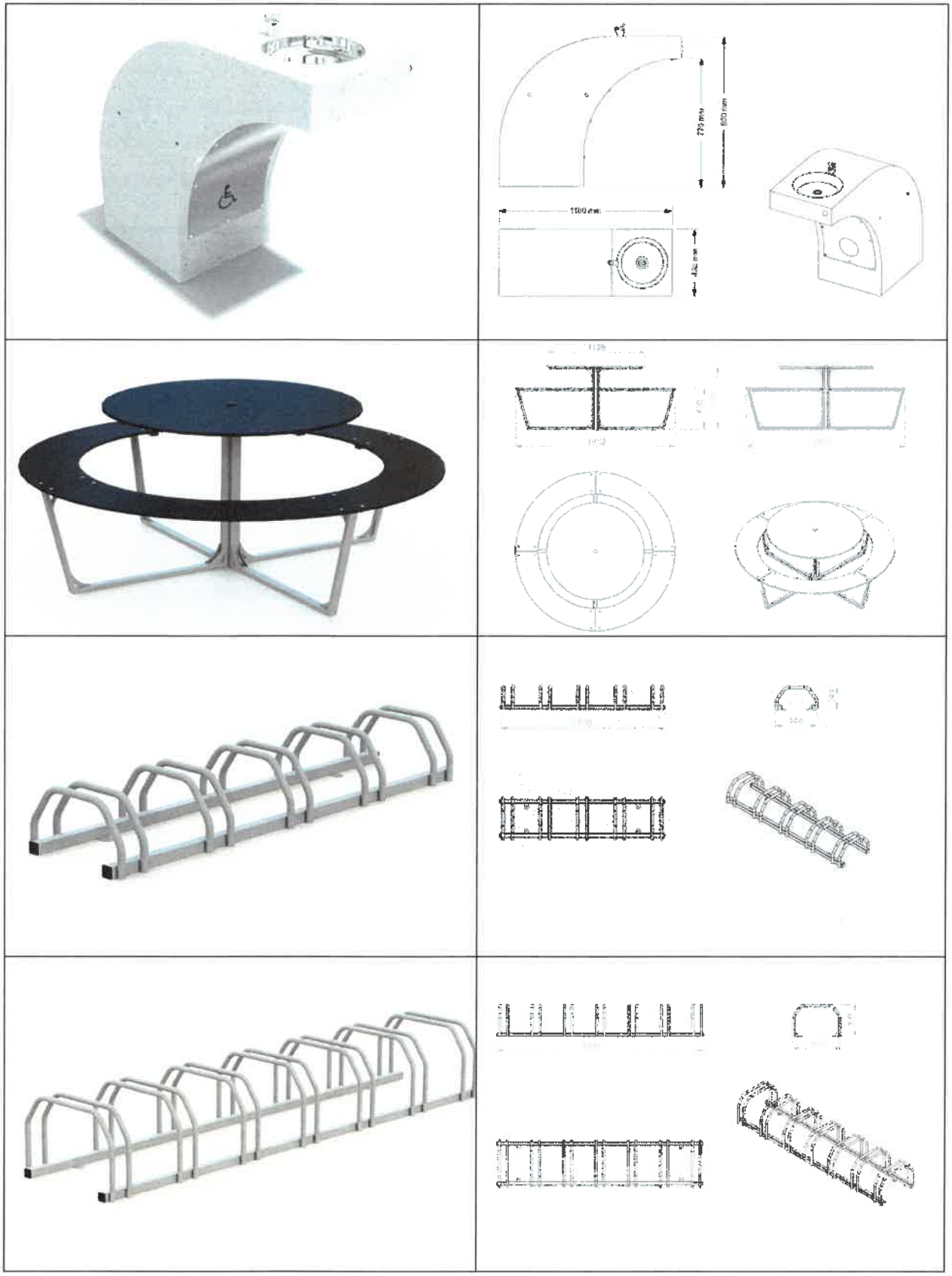
- Ansamblu: masă dreptunghiulară din beton cu două bănci adiționate;
- Bancă din beton cu spătar;
- Bancă din beton fără spătar;
- Masă din beton cu tăblie pătrată;
- Coș de gunoi selectiv din beton;
- Cișmea din beton cu design adaptat utilizării persoanelor cu handicap locomotor;
- Fântână arteziană la nivelul solului;
- Bolard de ședere din beton;

- Rastel de biciclete cu 5 și 7 locuri;
- Acoperire metalică cu policarbonat pentru zonele de răstel de biciclete, precum și pentru zonele cu bănci cu spătar

Se propun următoarele elemente de mobilier urban (imaginile sunt cu titlu de prezentare):











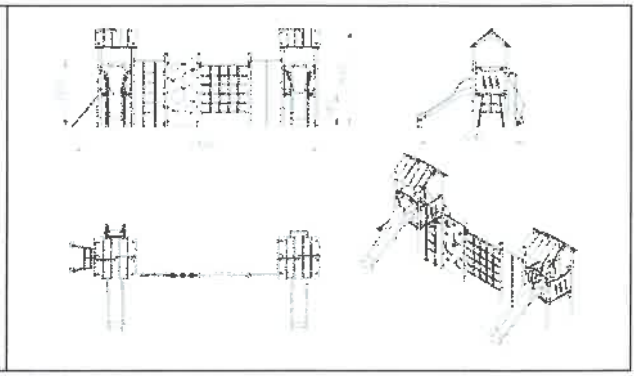
LOCURILE DE JOACĂ ȘI FITNESS ÎN AER LIBER

La realizarea amenajării locului de joacă destinat exclusiv copiilor, precum și cel pentru adulți și copii, s-au luat în vedere următoarele aspecte:

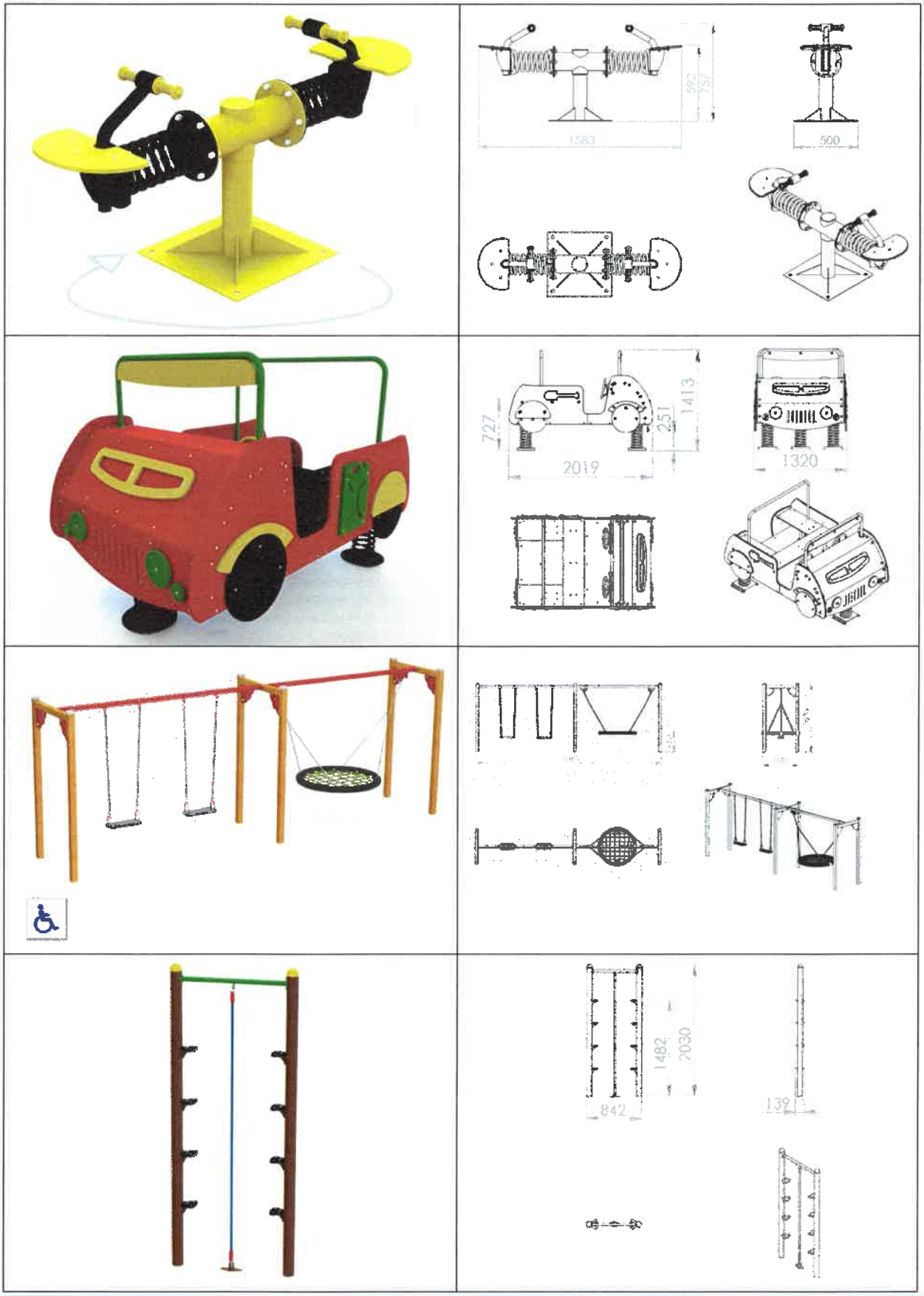
- Alegerea de echipamente durabile, cu garanție de minim 5 ani, precum și avizare I.N.C.E.R.C., urmând a fi amplasate conform fișelor tehnice și cu respectarea suprafețelor de protecție;
- Alegerea de echipamente pentru vâsta de 0-3 ani, 3-12 ani, adolescenți, adulți și vârstnici, cu amplasarea de echipamente pentru 0-3 ani strict în zona destinată exclusiv copiilor;
- Alegerea de echipamente ce facilitează și utilizarea acestora de către copiii cu handicap locomotor;
- Coerența stilistică și vizuală a echipamentelor de joacă, precum și a celor de fitness în aer liber;
- Amplasarea de locuri de stat perimetrale;
- Amplasarea de coșuri de gunoi în imediata vecinătate a zonelor de joacă;
- Amplasarea de cișmele;
- Realizarea zonelor de protecție a echipamentelor de joacă și fitness cu cauciuc antitraumă colorat, cu grosime de minim 4 cm;
- Bordurarea acestora cu gard viu și plante cățărătoare, ce vor avea rol de protecție, izolare fonică, împotriva prafului, precum și de scădere a gradientului termic.

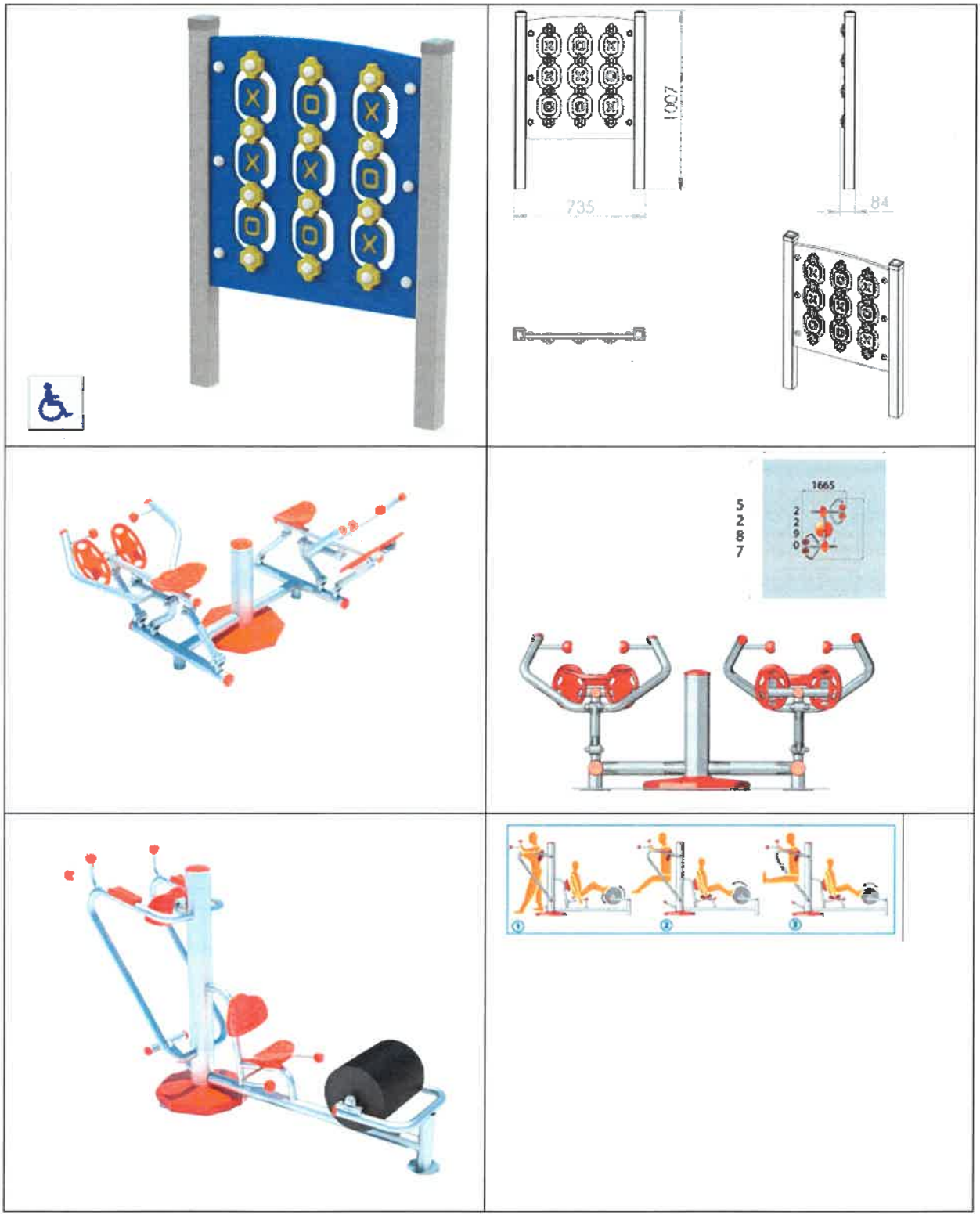
Se propun următoarele echipamente (imaginile sunt cu titlu de prezentare):





47


1583
592
757
500
2019
727
251
1413
1320
842
1482
2030
139


1007
735
84
1665
5287
2290

LUCRĂRI PEISAGISTIC ARHITECTURAL INTEGRATE PROPUSE

Amenajarea zonelor verzi va fi detaliată separat, caracteristicile principale urmărite în proiectarea acestora fiind următoarele:

- estetizarea peisajului urban;
- creșterea suprafețelor de spațiu verde amenajat din cadrul urban;
- dezvoltarea biodiversității locale;
- reducerea poluării urbane.

Obiectivele proiectului sunt constituite de:

- realizarea unei parcări la sol, cu scopurile de descongestionare a traficul în zona de intervenție desemnată și de creștere a mobilității;
- crearea de spații de joacă și odihnă pasiv/ activă în aer liber, pentru creșterea calității vieții comunității căreia îi este dedicată;
- crearea de spațiu verde pentru optimizarea estetică a peisajului și reducerea factorilor de mediu de poluare a solului, aerului și apei freatice.

Soluțiile propuse urmăresc **scopurile proiectului,** constând în:

- estetizarea peisajului urban;
- creșterea suprafețelor de spațiu verde amenajat din cadrul urban;
- dezvoltarea biodiversității locale;
- reducerea poluării urbane;
- creșterea ofertei de petrecere a timpului în aer liber pentru toate categoriile de vârstă;
- incluziunea persoanelor cu deficiențe fizice.

Se propun soluții moderne și sustenabile, prin introducerea în mediul urban a unor tehnologii integrate architectural peisagistic, cu impact vizual de calitate și soluții de întreținere facile.

II. PREZENTAREA SUCCINTĂ A ELEMENTELOR COMUNE SOLUȚIILOR ARHITECTURAL-PEISAGISTIC INTEGRATE PROPUSE

1. SPAȚIUL VERDE

1.1. Intervenții peisagistic arhitectural integrate

• Spațiile verzi vor fi amenajate sub nivelul suprafețelor construite, constituind astfel un sistem de bioretenție (rain-gardens), prin absorbția apelor pluviale de pe structura rutieră de proximitate.
• Soluțiile tehnice prevăd eliminarea bordurilor clasice de delimitarea a zonelor și perimetrelor și construirea unor pante optime ale suprafețelor construite pentru conducerea apelor pluviale în zonele verzi prevăzute pentru preluarea apei în exces.

• Se propun borduri drenante, retrase în interiorul locurilor de parcare, pentru a limita afectarea spațiilor verzi propuse, de către autovehiculele parcate.
• Sistemul de structură rutieră va utiliza metode constructive de infiltrație naturală a apelor pluviale, permițând astfel absorbția filtrată a apei pluviale în sol.

1.2. Intervenții peisagistice preliminare

- Starea actuală a spațiului verde este improprie. Vegetația este în majoritate neîngrijită, fiind compusă preponderent din pomi fructiferi, garduri vii și arbori și arbuști care prezintă deformări.
- Se vor elimina de pe spațiul public pomii fructiferi existenți, fără valoare peisagistică, constituind vectori de îmbolnăvire ai plantelor ornamentale și având un consum impropriu al fructelor din cauza poluării urbane.
- Se va propune plantarea de noi arbori, în proporție compensatorie de minim 1:3 pentru fiecare arbore eliminat prin defrișare.

1.3. Intervenții peisagistice generale de amenajare

- Zonele verzi vor avea rol de bioretenție a apelor pluviale provenite din încărcarea suprafețelor construite, suplimentar față de rolul estetic, de creștere a biodiversității și de protecție a mediului.
- Alveolele de plantare ale spațiilor verzi prevăzute în interiorul parcării, vor avea continuitate de sol în adâncime pentru volumele de sol introduse, potrivite dezvoltării sistemelor radiculare ale arborilor și arbuștilor.
- Umplutura alveolelor de plantare va fi constituită din pământ fertil texturat cu nisip adăugat în proporție optimă.
- Pentru alegerea speciilor de plante se va avea in vedere studiul geotehnic și gradul de expunere la lumină al terenului.
- Selecția de plante propusă în intregul amplasament va oferi decor tot timpul anului. Speciile sezoniere, adaptate local, vor oferi decor prin foliaj și inflorescențe.
- Proporția recomandată peisagistic este de cca. 60% specii foioase și 40% specii permanent verzi. Speciile propuse vor fi locale sau bine adaptate local.
- Parcările auto și în general suprafețele construite, vor fi umbrite cu aliniamente de arbori dispuși la minim 5 m, din specii locale sau adaptate local, potrivite solului și gradului de iluminare a sitului, creștere rapidă și fructificație nederanjantă.
- Zonele de relaxare și joacă vor fi umbrite perimetral și interior prin plantarea de arbori cu creștere rapidă cu coronamente largi. Speciile decorative alese pentru aceste obiective ale amenajării vor fi lipsite de toxicitate și țepi.

1.4. Intervenții peisagistice generale pentru irigarea spațiului verde

- Sistemul de irigație va fi proiectat personalizat planului de plantare adoptat.
- Sistemul de irigație prin picurare va fi dotat cu senzor de ploaie.
- Alimentarea sistemului de irigație va fi prevăzută prin traversări subterane ale spațiului construit.

- Sistemul de irigație va fi racordat la reteaua existenta a orasului.
- Se vor prevedea suplimentar sistemului de irigare și apă potabilă, furtunuri de rezervă ale sistemului de irigare.
- Se vor prevedea cămine de apă ușor accesibile, din materiale anti-vandalizare, cu încuietori pentru siguranță și aspect modern.

2. LOCURI DE JOACĂ ȘI RELAXARE

Este bine cunoscut faptul că spațiile de joacă și activități recreative în spațiu natural amenajat, joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății urbane a populației. Mai ales în rândul copiilor, acestea oferă oportunități prin care încurajează un stil de viață mai activ atât din punct de vedere fizic, cât și psihic.

2.1. Avantaje

La stabilirea soluției de proiectare pentru și amenajarea peisagistică a spațiului de joacă, se preconizează următoarele **avantaje**:

- Realizarea unui cadru peisagistic atractiv în urban, cât mai apropiat de cadrul natural;
- Reducerea temperaturii, prin procesul de evapo-transpirație, zonele verzi având un impact benefic asupra microclimatului;
- Contribuie la diminuarea stresului vieții urbane;
- Susține sistemul urban din punct de vedere social și ecologic;
- Contribuie la îmbunătățirea calității aerului prin absorbția substanțelor poluante și a poluării fonice;
- Contribuie la dezvoltarea psihică și fizică a copiilor, de asemenea acestea au un rol important de comuniune socială, accesibile tuturor și în același timp educative;
- Locurile de joacă şi echipamentele de joacă din parcuri, ajută la facilitarea dezvoltării cognitive ale copiilor în timpul jocului, deoarece aceştia învaţă prin stimulare senzorială corectă, prin activitățile motorii şi prin interacţiunea dintre acestea.
- Spațiile de joacă oferă locuri în care copiii își pot îmbogăți, construi şi extinde dezvoltarea cognitivă prin joc. În locurile de joacă, copiii își pot dezvolta 7 simţuri principale: tactil, propriocepţie, vestibular, vizual, auditiv, planificarea motorie, social/imaginație.
- Spațiile de relaxare propuse sunt benefice psiho-fizic atât adulților, cât și seniorilor.

2.2. Intervenții generale de amenajare a locurilor de joacă și relaxare

- Se va creea un spațiu de recreere cu funcție mixtă adulți/ copii, precum și un spațiu de joacă dedicat exclusiv copiilor.
- Ambele spații vor dispune de îngrădiri pentru siguranță, decorate cu plante cățărătoare și garduri vii pentru izolare fonică, împotriva prafului, cât și în scopul scăderii gradientului termic dintr-o zonă construită.

- Spațiul de recreere mixt adulți/copii va fi dotat cu echipamente de joacă/ antrenament dedicate școlarilor, preșcolarilor și adulților. Spațiul destinat exclusiv copiilor, va avea elemente de joacă pentru copii preșcolari și școlari, cu vârsta maximă de 12 ani.
- Echipamentele de joacă vor fi realizate din materiale agrementate și vor avea certificat de garanție, precum și avizare I.N.C.E.R.C., urmând a fi amplasate conform fișelor tehnice și cu respectarea suprafețelor de protecție.
- Suprafața de siguranță a echipamentelor va fi protejată cu cauciuc antitraumă, având grosimea de minim 4 cm.
- Spațiile de recreere vor fi dotate cu cișmele cu apă potabilă. Cișmelele de apă potabilă vor fi racordate la rețeaua publică de apă potabilă locală.

3. DESCRIEREA SCENARIULUI OPTIM RECOMANDAT

3.1. Situația actuală a spațiului verde

Nu se va stabili o suprafața de compensare a spațiului verde existent, dat fiind faptul că suprafața verde care va fi amenajată, depășește suprafața verde existentă prin amenajarea propusă prin această investiție de utilitate publică.

Se vor elimina din spațiul public pomii fructiferi existenți, fără valoare peisagistică, constituind vectori de îmbolnăvire ai plantelor ornamentale și având un consum impropriu al fructelor din cauza poluării urbane. **Se vor elimina de asemenea prin defrișare, toți arborii plantați la minim 2 m de blocuri**, pentru că în timp afectează cu rădăcinile, fundațiile și gospodăriile subterane.
Se propune plantarea de noi arbori, în proporție de peste 1:3 considerat minimul de compensare al materialului dendrologic eliminat.

Se vor elimina arbuștii existenți, care interferează cu construcțiile propuse. Aceștia vor fi înlocuiți de noi arbuști plantați.

Trasabilitatea intervențiilor prelimînare va include investiției și costurilor prevăzute pentru: defrișarea, scoaterea cioatelor și rădăcinilor rezultate, tocarea mecanizată a materialului lemnos, transportul acestuia la o groapă de gunoi autorizată sau de compostare sau reutilizarea tocăturii ca strat de mulcire în cadrul unui alt spațiu verde prevăzut pentru reabilitare. În cazul în care tocătura va fi reutilizată pentru mulcire, va fi tratată cu o soluție antifungică și insecticidă, cu spectru larg de acțiune.

3.3. Amenajarea peisagistică a terenului

Plantările se vor efectua în **alveole de plantare**, diferit dimensionate, amplasate echilibrat în situl de amenajare, pentru ca plantările să poată efectua umbrirea eficientă a suprafețelor construite.

Umplutura alveolelor de plantare va fi constituită din pământ fertil texturat cu nisip în proporție optimă. Solul compactat din alveolele nou construite se va elimina până la adâncimea de 50 cm. Volumul de sol

rezultat din aceste săpături, va fi eliminat de pe șantier. Se va achiziționa pământ fertil și nisip pentru umplerea până la 40 cm a alveolelor de plantare.

În acest spațiu verde s-au prevăzut specii ornamentale și un **sistem de irigare** constituit din alimentare subterană și furtune de picurare supraterană, dotat cu senzor de ploaie și centrală automatizată de control.

Zonele plantate vor fi protejate printr-un **sistem antiîmburuienare** alcătuit din geotextil și sort de cea mai mică dimensiune, care va îngloba și masca furtunele de picurare, care constituie partea supraterană a sistemului de irigare.

3.4. Vegetația propusă

Zonele verzi vor fi realizate în trei etaje de vegetație ornamentală:
1. arbori pentru umbrirea suprafețelor construite, reducerea poluării și limitarea curenților de aer;
2. arbuști pentru diminuarea poluării fonice;
3. subarbuști și plante perene, pentru acoperirea solului și obținerea unui impact vizual de valoare peisagistic.

Sunt prevăzute pentru plantare doar exemplare balotate sau din ghiveci din necesarul de achiziție. Se vor respecta varietățile precizate sau se vor înlocui la nevoie cu specia de bază a genului prevăzut sau cu o specie cu port și caracteristici de rezistență fiziologică similare. Baloții tuturor arborilor propuși se vor tutora în gropile de plantare.
Se vor planta arbori respectînd proporția minimă compensatorie de 1:3 pentru fiecare exemplar eliminat prin defrișare, conform cerințelor Certificatului de urbanism și pentru umbrirea uniformă a suprafețelor construite.
Se vor planta specii arbustive cu înălțime medie, constituită din arbuști foioși permanent verzi, arbuști foioși floriferi și specii subarbustive cu caracteristică de creștere preponderent târâtoare, pentru acoperirea suprafețelor protejate antiîmburuienare.
Se vor planta specii ierbacee perene, decorative prin flori pentru acoperirea suprafețelor protejate antiîmburuienare, favorizarea polenizatorilor și decor estetic sezonier continuu.

Selecție plante în cadrul INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"

Nr. crt.	Necesar plante	Cantitate	UM
1	**Arbori și pomi existenți în spațiul verde de amenajat pentru eliminare**	46	buc.
2	**Arbori și pomi existenți în spațiul verde de reabilitat pentru păstrare**	6	buc.
3	Acer Platanoides Crimson King	18	buc.
4	Betula utilis	6	buc.
5	Carpinus betulus Fastigiata	9	buc.
6	Cupressocyparis leylandii	61	buc.
7	Laburnum anagyroides	10	buc.
8	Quercus cerris	12	buc.

9	Quercus palustris	10	buc.
10	Sophora japonica	8	buc.
11	Tilia Tomentosa	16	buc.
12	Buddleja davidii	11	buc.
13	Chaenomeles japonica	24	buc.
14	Euonymus japonicus Aureo-marginata	44	buc.
15	Juniperus chinensis	30	buc.
16	Magnolia stellata	5	buc.
17	Photinia glabra	144	buc.
18	Prunus laurocerasus Otto Luyken	145	buc.
19	Viburnum opulus Roseum	18	buc.

SPECII ACOPERITOARE DE SOL

1	Euonymus fortunei Emerald Gaiety	Subarbust permanent verde
2	Hydrangea arborescens	Subarbust foios florifer
3	Juniperus horizontalis	Subarbust răşinos permanent verde
4	Pieris japonica	Subarbust florifer permanent verde
5	Vinca minor	Floare perenă permanent verde



Arţar roşu



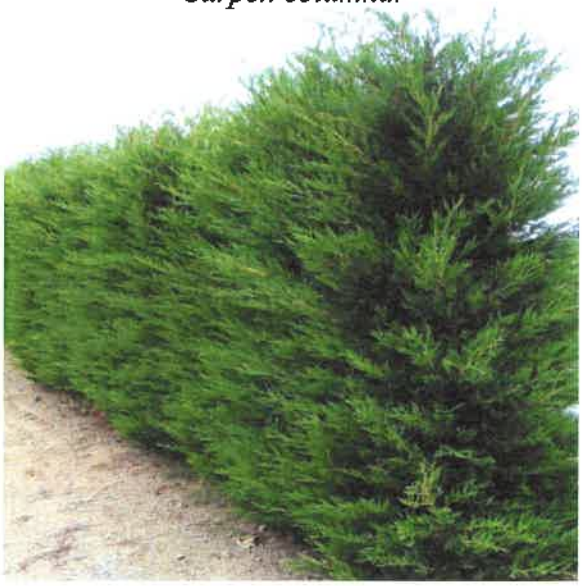
Lanţ de aur



Carpen columnar



Mesteacăn



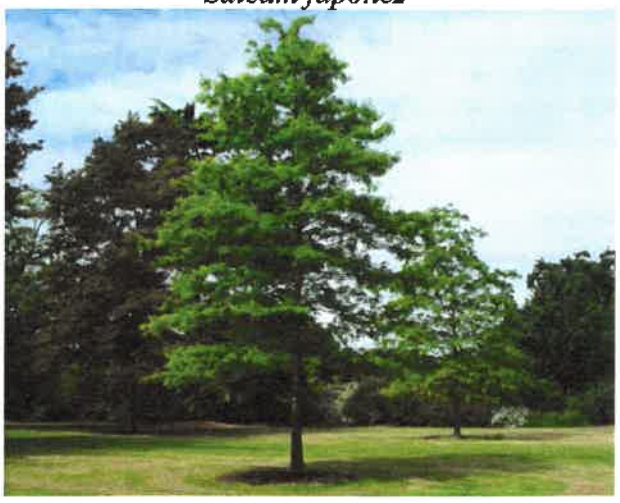
Chiparos de gard viu



Salcâm japonez



Stejar cer



Stejar de baltă



Tei pufos



Liliac de vară



Laur pitic pentru gard viu



Fotinia pentru gard viu



Gutui japonez



Magnolie stelată



Hortensie subarbustivă albă



Călin



Salbă argintie



Salbă aurie japoneză



Varietăți de ienupăr târâtor



Saschiu



Lăcrimioară japoneză



Ienupăr chinezesc albastru

5.5. Indici constructivi

"AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"

Bilanț suprafețe amenajare peisagistică	mp
Spații verzi inițiale	1,035.00
Spații verzi pentru amenajare	1,226.00
Spații verzi reabilitate pentru igienizare	719.00
Spații verzi de agrement	119.00

Bilanț plantare	Cantitate	UM
Arbori existenți în spațiul verde de reamenajat+reabilitat	52	buc.
Arbori+pomi fructiferi existenți pentru defrișare/eliminare completă	46	buc.
Arbori și pomi fructiferi existenți pentru păstrare și toaletare	6	buc.
Arbori izolati+grup+aliniament propus	150	buc.
Arbuști izolati+grup+gard viu propus	421	buc.
Total specii noi propuse	22	buc.
Protecție antîmburuienare spațiu verde acoperit cu plante perene	1,226	mp

B. LUCRĂRI DE STRAZI, PARCARI SI ALEI PIETONALE

In cadrul studiului de fezabilitate au fost analizate 2 (doua) variante de structuri rutiere pentru accesele create si locurile de parcare propuse.

1. Traseul in plan

În plan s-a respectat aproximativ traseul actual al acceselor pentru a evita expropierile sau lucrări complexe care nu și-ar justifica investiția ținând cont de clasa de importanță a drumului.

Traseul în plan al acceselor este format dintr-o succesiune de aliniamente, racordări de tip arc de cerc, clotoidă-clotoidă și frânturi.

Traseul in plan orizonatal si in plan vertical s-a proiectat in conformitate cu cerințele următoarelor STAS-uri si Normative:

- „NORMELE TEHNICE PRIVIND STABILIREA CLASEI TEHNICE A DRUMURILOR PUBLICE", aprobate cu Ordinul MT nr. 46 din 27 ianuarie 1998;
- „NORMELE TEHNICE PRIVIND PROIECTAREA, CONSTRUIREA SI MODERNIZAREA DRUMURILOR", aprobate prin Ordinul MT nr. 45 din 27 ianuarie 1998;
- STAS Nr. 863/1985 „ELEMENTE GEOMETRICE ALE TRASEELOR - Prescripții de proiectare";

2. Profilul longitudinal

Linia roșie se proiectează ținând cont de grosimea sistemului rutier propus, precum și de prevederile STAS 863 și a altor normative tehnice, asigurând racordarea declivităților existente, cu respectarea declivităților excepționale în curbe.

Profilul longitudinal proiectat corespunde unei viteze de 30 Km/h.

Lungimea curbei de racordare este mai mare sau egală cu cea din STAS 1.4*Vp=35m.

Declivitățile longitudinale nu depășesc valorile maximale prevăzute în norme (8% pentru drumurile cu o viteză de proiectare minimă de 25 km/h).

Racordările verticale s-au propus prin intermediul curbelor concave și a curbelor convexe cu raze minime corespunzătoare prevederilor din STAS 863.

3. Profil transversal

Străzile au fost proiectate în profil transversl conformitate cu prevederile MT. 49/1998, STAS 863/85, STAS 2900/89, STAS 10144-1/90, STAS 10144-2/91, STAS 10144-3/91.

Profilurile transversale tip s-au proiectat astfel încât traficul rutier și pietonal să se desfășoare în condiții de siguranță și totpdată să nu se afecteze limitele de proprietăți pentru a nu exista expropieri. Profilurile transversale tip au fost proiectate respectându-se factorii tehnico- economici. Pantele au fost date astfel încât să permită scurgerea apelor pentru a putea fi preluate mai departe de rigole și transportate longitudinal drumului pana in canalizarea pluviala proiectata.

Lățimea părții carosabile a acceselor proiectate variaza între 4.00 m și 5,00 m, prioritizându-se siguranța și confortul rutier și pietonal.Aleile de acces auto in parcari sunt cu sens unic.

- **Structura rutieră din pavele(pentru carosabil si parcari) este următoarea (SCENARIUL I):**
  - 8 cm pavele rutiere din beton;
  - 5 cm nisip conf. STAS 6400;
  - 30 cm balast conf. SR662, STAS 6400.

Structura pentru trotuare:
- Pavele autoblocante – 6 cm;
- Nisip pilonat – 4 cm;
- Strat din balast – 15 cm (conf. STAS 6400/84);

- **Structura rutieră suplă(pentru carosabil si parcari) este următoarea (SCENARIUL II):**
  - BA16, rul 50/70 strat de uzură – 4 cm (conf. AND 605/2016);
  - BAD 22,4, leg 50/70 strat de legătură – 6 cm (conf. AND 605/2016);
  - Strat din piatră spartă – 15 cm (conf. STAS 6400/84);
  - Strat din balast – 30 cm (conf. STAS 6400/84);

Structura pentru trotuare:
- Pavele autoblocante – 6 cm;
- Nisip pilonat – 4 cm;
- Strat din balast – 15 cm (conf. STAS 6400/84);

Stratul de fundație din balast

Stratul de fundație, în conformitate cu prevederile STAS 6400, în grosime de 30,00 cm va fi realizat din balast.

Grosimea statului de fundație din balast este cea din proiect.

Abaterea limită la grosime poate fi de maximum +/- 20 mm.

Verificarea grosimii se face cu ajutorul unei tije metalice gradate, cu care se străpunge stratul, la fiecare, la fiecare 200 m de strat executat.

Grosimea stratului este media măsurătorilor obținute pe fiecare sector de drum prezenta recepției.

Lățimea stratului de fundație din balast este prevăzută în proiect.

Abaterile limită la lățime pot fi +/- 5 cm.

Verificarea lățimii executate se va face în dreptul profilelor transversale ale proiectului.

Panta transversală a fundației este cea a îmbrăcămintii sub care se execută, prevăzută în proiect. Denivelările admisibile sunt cu +/- 0,5 cm diferite de cele admisibile pentru îmbrăcămintea respectivă și se măsoară la fiecare 25 m distanță.

Declivitățile în profil longitudinal sunt conform proiectului.

Abaterile limită la cotele fundației din balast, față de cotele din proiect pot fi de +/-10 mm.

Compactarea se va face cu compactori cu pneuri și cilidrul compresor cu rulouri netede, cu sau tară vibrare, respectând parametrii stabiliți până la realizarea unui grad de compactare de minim 98% din densitate în stare uscată maximă determinată prin încercarea Proctor modificată, conform STAS 1913-13, iar în cel puțin 95% din punctele de măsurare și de minim 95% în toate punctele de măsurare.

Condiții de compactare:

Straturile de fundație din balast trebuiesc compactate până la realizarea următoarelor grade de compactare, minime din densitatea în stare uscată maximă determinată prin încercarea Proctor modificată conform STAS 1913-13-83:

4. Semnalizări verticale si marcaje orizontale

S-au prevăzut indicatoare rutiere de avertizare, de reglementare, de interzicere sau restricție, de obligare, de orientare, de informare si panouri adiționale.

Montarea indicatoarelor se face pe stâlpi, pe console iar la intrarea, respectiv ieșirea pe si de pe artera ocolitoare pe portale rutiere.

Lucrările de marcaj au fost prevăzute pentru a asigura dirijarea traficului atat pe timp de zi, cat si pe timp de noapte, precum si pentru presemnalizarea direcțiilor de mers sau a unor zone cu caracter special (poduri, pasaje, zone cu limitare de gabarit etc.).

- **Terasamente**

Lucarile de terasamente constau in :

- spargere beton de pe aleile de acces si trotuarele existente .
- sapaturi pentru a permite aducerea la nivel dupa executia lucrarii.
- umplutura din balast in zonele in care configuratia terenului impune aceasta operatiune pentru a se putea ajunge la cota proiectata si a se adapta dupa cotele obligate ale constructiilor existente.

- **Partea carosabila**

Carosabilul va avea latimi cuprinse intre 4 si 5 m.

Prima cale de acces va fi din strada Neagoe Voda inspre strada Slanicului si a doua cale de acces dinsspre strada Slanicului inspre strada Neagoe Voda. Aleile vor avea sens unic si locurile de parcare vor fi distribuite conform planului de situatie.

Suprafata totala a partii carosabile va fi de 1700 mp.

- **Parcari**

Spatiul disponibil pentru lucrari s-a optimizat pentru a se putea construi un numar cat mai mare de locuri de parcare. Aceste locuri sunt distribuite conform planului de situatie, au dimensiunile de 5m x 2.4m si aceeasi structura rutiera ca si carosabilul.

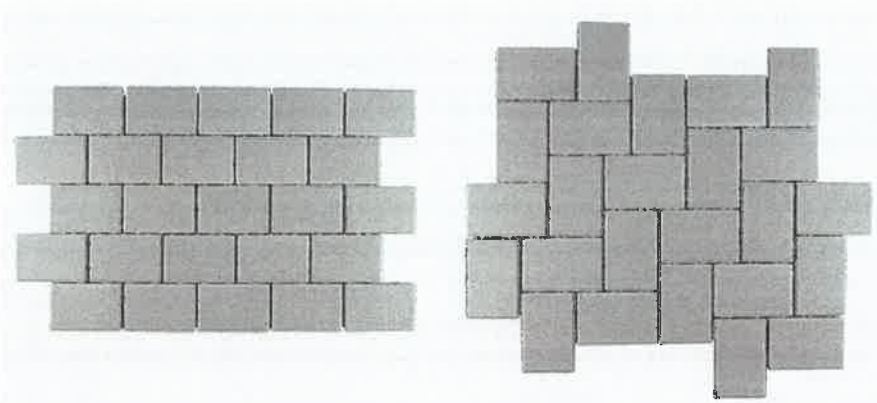
Numar total locuri de parcare = 67 buc.

Suprafata totala = 810mp

Pentru strazi si parcari(in cazul variantei cu carosabil din pavele autoblocante) proiectantul propune o culoare inchisa a pavelelor din beton, cu nuante usor diferite intre alei acces auto si locurile de parcare:



Aceste pavele vor avea dimensiunile de 21x14cm si grosimea de 8 cm si pot fi dispuse in 2 moduri:



Culorile vor fi gri pentru alei acces si antracit pentru parcari.





➢ **Alei pietonale**

Acestea vor fi dispuse conform planului de situatie si vor avea urmatoarea structura:

- Pavele autoblocante – 6 cm;
- Nisip pilonat – 4 cm;
- Strat din balast – 15 cm (conf. STAS 6400/84);

Latimile aleilor pietonale variaza intre 1m si 2.50m.

Suprafata totala alei pietonale=700mp

Pentru alei pietonale proiectantul propune urmatorul model:

Aceste pavele vor avea dimensiunile de 34x20cm, culori rosu, gri si antracit si grosimea de 6 cm si pot fi dispuse astfel:



➢ **Borduri**

Borduri folosite vor fi:

- borduri mici; dimensiuni 15x10cm cu lungime de 50cm/buc
- borduri mari: dimensiuni 25x20cm cu lungime de 50cm/buc

In zonele de acces pe aleile pietonale pentru persoanele cu handicap se vor prevedea borduri tesite speciale.

Bordurile mari vor fi folosite pentru a delimita carosabilul si locurile de parcare de aleile pietonale sau de spatiile verzi. Lungime totala borduri mari = 450ml.

Bordurile mici vor fi folosite pentru a incadra aleile pietonale. Lungime totala borduri mici = 1200ml.



Bordura mare



Bordura mica

- **Ridicare camine la cota**

  Ridicarea a 10 bucati camine la cota se va face cu elemente prefabricate speciale.
  Se vor inlocui si 10 bucati rasuflatori gaze.

- **Siguranta circulatiei**

Se va realiza o semnalizare rutiera corespunzatoare prin prevederea de marcaje si indicatoare rutiere. Se vor prevedea marcaje rutiere conf SR 1848-7-2015; marcaje care cuprind carosabilul si locurile de parcare. De asemenea, se vor prevedea indicatoare rutiere amplasate conform SR 1848-1-2011 si a planului de situatie. Tipul acestora va fi normal, cu folie reflectorizanta gr. II. Stalpii pentru indicatoarele rutiera vor fi din teava zincata cu diametrul de 62 mm.

Marcajele rutiere longitudinale vor fi aplicate in zona locurilor de parcare, a sagetilor indicatoare de sens , in zonele de cedeaza trecerea si la trecerile de pietoni.

Vor fi necesari si 20 bucati bolarzi de beton pentru a separa unele alei pietonale de caprtea carosabila. Acestia vor fi amplsati conform planului de situatie.

Indicatoarele de forma triunghiulara, rotunda, dreptunghiulara cu laturi sub 1,0 m si cele in forma de sageata - se vor executa din tabla de aluminiu cu grosimea de min. 2,0 mm, având conturul ranforsat prin dubla indoire sau cu profil special din aluminiu.

Panourile dreptunghiulare sau patrate având latura cea mai mica de cel putin 1,0 m se executa din profile speciale imbinate pe verrticala. Dimensiunile indicatoarelor vor fi in conformitate cu reglementarile Comunitatii Europene.

Stâlpii pentru sustinerea indicatoarelor metalice au lungimea de 3,5 m si se confectioneaza dupa cum urmeaza:

a) Pentru stâlpii indicatoarelor de forma triunghiulara, rotunda, sageti precum si pentru cele in forma de patrat sau dreptunghi având latura cea mai mica sub 1,0 m, se foloseste teava de otel cu diametre de 48-51 mm si grosimea peretilor de minim 3 mm.

b) Pentru dispozitivele de sustinere ale panourilor din profile speciale de aluminiu se foloseste teava sau profile de otel si sunt dimensionate in functie de suprafata panoului, pe raspunderea ofertantului.

Dispozitivele de sustinere a indicatoarelor se protejeaza cu grund de fier sau plumb si se vopsesc in culoare gri.

C. LUCRĂRI DE INSTALAȚII

1. REȚELE EXTERIOARE – CANALIZARE PLUVIALĂ

SITUATIA EXISTENTĂ

EVACUAREA APELOR UZATE

Lungimea rețelei de canalizare din municipiul Bacău era, în 1990, de 155,8 km (ARCADIS, 2009). În prezent, conform datelor INSSE (2015), lungimea rețelei este de 212,6 km. Conform datelor furnizate de către SC CRAB SA, canalizarea lipsește în totalitate pe 18 străzi din municipiul Bacău (localizate cu precădere în cartierul Șerbănești) și, parțial, pe alte 11 străzi. În plus, pe 21 de străzi din municipiu starea rețelei de canalizare este considerată a fi rea (inclusiv străzi din cartierul CFR sau din cartierele pericentrale ale municipiului).

Apa pluvială colectată este descărcată în pârâul Nigel (3 evacuări) și, în cazul cartierului ANL Gherăiești, în râul Bistrița (Fichter Environment, 2014.)

Emisarul pentru sistemul public de canalizare este râul Bistrița (CL Bacău, 2008). Stația de epurare Bacău este localizată în sud-estul municipiului, pe malul drept al râului Bistrița (ARCADIS, 2009), beneficiind în ultimii ani de mai multe proiecte de investiții: reabilitare (finalizată la sfârșitul anului 2010, măsură ISPA) și extinderea cu treaptă terțiară (proiect POS Mediu, finalizat în mai 2015).

Debitul stației de epurare este de 1.585 L/s (985 L/s treapta veche, 600 L/s treapta nouă - ARCADIS, 2009), în prezent aceasta având o capacitate de 220.00 locuitori echivalenți (Fichter Environment, 2014).

În urma discuțiilor cu reprezentanții SC CRAB SA, a reieșit faptul că stația de epurare funcționează în prezent la doar 60 % din capacitate, încărcarea pe indicatorul CBO5 fiind mai redusă decât cea normată. Principala problemă o constituie însă nămolurile de la stația de epurare. În lipsa unei strategii la nivel național sau regional, acestea nu sunt deloc valorificate, fiind în depozitate în cadrul depozitului ecologic de deșeuri județean.

Masterplanul Apă-Canal prevede, în perioada 2014-2020, investiții de cca. 8 milioane de euro în infrastructura de apă uzată a municipiului Bacău: extinderea rețelei de canalizare (L=10 km), reabilitarea rețelei de canalizare pe o lungime de 16,2 km și realizarea unui sistem SCADA (Monitorizare, Control și Achiziție Date) ce va deservi întreaga arie de operare (inclusiv mediul rural) – Fichter Environment, 2014.

Pentru analiza eficienței sistemului de canalizare a apelor meteorice, primăria Municipiului BACĂU a contractat prezenta documentație tehnică, având ca obiectiv: Proiectarea instalațiilor de colectare și canalizare a apelor meteorice în zona blocurilor delimitate de strada Mioriței-strada Ardealului-strada Closca Martir-strada Horia Martir, municipiul BACĂU, județul Bacău.

În baza expertizării la fața locului s-a stabilit soluția tehnică a instalației de colectare ape meteorice, precum și măsurile care trebuiesc îndeplinite pentru îmbunătățirea funcționării acesteia.

Constatările observațiilor din teren

- rigolele ce descarcă apele meteorice către gurile de scurgere sunt colmatate și incorect întreținute, transformându-se în colectoare de frunze sau alte diverse gunoaie care prin intermediul gurilor de scurgere, ajung să se înfunde sau să contribuie la colmatarea rețelei de canalizare;

Recomandările:

- repararea rigolelor de colectare ape pluviale, corectarea pantelor de scurgere;
- se recomandă guri de scurgere cu depozit și material tubular din materiale plastice;
- la realizarea rețelei se va avea în vedere asigurarea de pante normale de scurgere a apei în tuburi;
- utilizarea de materiale moderne, cu durată de viață ridicată.

DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROIECTATE

Proiectul se încadrează în prioritățile propuse în Planul de Urbanism General al MUNICIPIULUI BACĂU, precum şi în Planul de Amenajare a Teritoriului (PAT).

Având în vedere recomandările proiectantului, pentru preluarea apelor pluviale din zona delimitată de strada Mioriței-strada Ardealului-strada Closca Martir-strada Horia Martir și străzile adiacente este necesară realizarea unui colector pluvial care sa descarce apele gravitaționale într-o singură direcție: către rețeaua de canalizare pluvială existentă in strada Mioriței.

Rețeaua de canalizare proiectată este de tip separativ.

Conform standardelor actuale canalizarea pluvială a localității se calculează la o frecvență a ploii de 1/1 în zone de locuințe și de ½ în zone industriale.

Principalul bazin hidrografic de pe care se colectează apele de ploaie ce ajung pe strada Aleea Ștrandului este următoarul:

zona studiata S_{bazin} = 1,0 ha

Parametri dimensionali ai lucrărilor

La stabilirea debitului de dimensionare a retelei de canalizare și a configurației generale a acesteia s-au avut în vedere:

- debitul de ape pluviale corespunzatoare bazinului de canalizare al zonei studiate;
- debitul de ape pluviale corespunzatoare bazinului de canalizare al străzilor adiacente.

Dimensionarea hidraulica a retelei de colectare s-a efectuat in sistem computerizat, cu ajutorul unui program de calcul specializat care da posibilitatea îmbunătătirii pas cu pas a solutiei.

Clasa de importanţă a investiţiei conform STAS 4273/1983 este IV, iar categoria de importanţă conform HG 261/1994 anexa 2 este "C" (importanţă normală).

Documentația tehnică se va verifica în conformitate cu Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a cerințelor impuse de lege.

SOLUȚIA CONSTRUCTIVĂ

Obiectivul studiat in prezenta documentație tehnică il constituie instalația de colectare a apelor meteorice, precum și canalizarea apelor colectate din zona blocurilor mărginite de STRADA SLĂNICULUI-STRADA LOGOFĂT TĂUTU-STRADA NEAGOE VODĂ, municipiul BACĂU, județul Bacău.

Colectorul principal va fi executat din conducte PVC-KG, densitate SN8, D415 mm.

Lungimea rețelei de canalizare propusă, inclusiv racordurile de la gurile scurgeri-camin, este L=184 m, defalcată astfel:

Nr.crt	Denumire strada	Camin de vizitare		Lungime conducte (m)	Diametru (mm)	Material
COLECTOR						
1	Parcare	CP1	CP2	27,00	315	PVC
2	Parcare	CP2	CP3	24,00	315	PVC
3	Parcare	CP3	CP4	34,00	315	PVC
4	Parcare	CP4	CPex	8,00	315	PVC
			Total Ø315mm	**93 ml**		
COLECTOR						
5	Parcare	CP5	CP6	45,00	315	PVC
6	Parcare	CP6	CP7	30,00	315	PVC
7	Parcare	CP7	CPex	16,00	315	PVC
			Total Ø315mm	**91 ml**		
CONDUCTE RACORD LA CANALIZARE						
8	Gura scurgere-camin			90,0	160	PVC
9	Burlane constructii-camin			50,0	160	PVC
Total Ø160mm				**140,00**	**ml**	
CĂMINE DIN B.A.						
19	Parcare			8,0		
			Total	**8,0**	**bucati**	

Rețea de canalizare pluviala din tuburi de PVC:

- D 315 mm – L= 184,0;
- D 160 mm – L= 140,0.

Conducte de canalizare

Rețeaua de canalizare propusă va fi construită din țevi PVC-KG densitate pentru canalizare, care se îmbină cu mufă și garnitură de cauciuc. Tuburile se vor poza pe pat de nisip, conform specificațiilor furnizorului.

Îmbinarea tuburilor cu mufă realizează o etanșare ridicată a conductelor diminuând astfel riscul alunecărilor de teren datorate exfiltrațiilor din rețeaua de canalizare sau al prăbușirilor de pavaje datorită infiltrațiilor. Lucrările de terasamente se vor executa mixt, mecanic și manual.

Rețeaua de canalizare va avea o pantă suficientă pentru realizarea, la debitul maxim orar, a vitezei minime de 0,5 m/s. De asemenea se va evita atingerea vitezei maxime de 5 m/s a apei pentru a elimina eroziunea canalelor datorită frecării nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicată antrenate de apa meteorica.

Șanțurile în care se montează tuburile de canalizare vor fi sprijinite corespunzător pentru a evita surparea malurilor.

Lucrările de montare a conductelor de canalizare se vor executa din aval în amonte.

La execuția săpăturilor se va da atenție intersectării rețelei de canalizare cu celelalte rețele edilitare existente precum: cabluri electrice, de telefonie, rețele de alimentare cu apă, fibre optice etc.

Lucrările de execuție vor începe numai după obținerea autorizației de construire și a avizului favorabil din partea autorităților care reglementează circulația pe drumurile publice.

Astfel, lucrările se vor desfășura în baza unui program și vor afecta cât mai puțin circulația, asigurând ocolirea punctelor de lucru, pe alte trasee cu semnalizare corespunzătoare pe timp de zi și de noapte.

Materialele rezultate din săpături vor fi transportate pe terenuri stabilite de organele administrației locale pentru a nu afecta circulația urmând a fi readuse în punctele de lucru și puse în operă.

Materialele excedentare vor fi transportate și depozitate în spațiile convenite cu organele administrației locale.

Nu se vor produce scurgeri de carburanți sau uleiuri, alimentarea utilajelor mecanice urmând a se face exclusiv în baza de utilaje.

Se vor folosi utilaje de capacitate redusă pentru a nu se produce zgomote excesive, vibrații sau noxe de nici un fel. Se va da o deosebită atenție realizării umpluturilor, după pozarea conductelor, astfel încât să nu se producă tasări ulterioare ale terenului, prin proiectul tehnic urmând a se preciza gradul de compactare al terenului pentru fiecare tronson al umpluturii.

Se vor prevedea elemente de marcare a traseelor conductelor, amplasate deasupra acestora. Înainte de darea în funcțiune se va verifica etanșeitatea rețelei.

Căminele de vizitare și control

Pe rețelele de canalizare s-au prevăzut **8cămine de vizitare/trecere** la distanțe de maxim 45,0m în aliniament, precum și la orice schimbare a direcției canalului în plan și în punctele de intersecție cu canalele locale, conform STAS 3051-1991.

Adâncimea de pozare a căminelor de vizitare este funcție de adâncimea de pozare a conductelor de canalizare. Se prevăd cămine de vizitare cu una sau mai multe intrări și o ieșire pentru diametrele prevăzute în proiect: D400 mm.

Gurile de scurgere proiectate vor fi tip cu sifon și depozit. Gurile de scurgere proiectate in numar de **12 bucati** vor fi vor fi legate direct în căminele de vizitare ale rețelei de canalizare pluvială, sau direct in conducta de canalizare in locurile unde profilul longitudinal impune acest lucru.

- baza gură scurgere din "material plastic„ (PE, PP, sau PVC) SN8, Dn 400mm;
- coloană ieșire " material plastic „(PE, PP, sau PVC) SN8, Dn 160 sub unghi 45°;
- ramă cu grătar din fontă ductilă.

Se prevede înscrierea rețelei în secțiunea transversală a străzilor, cu respectarea distanțelor prescrise în SR 8591-1991.

2. REȚELE EXTERIOARE – INSTALAȚII ELECTRICE

1. Date Generale

1.1. Denumire Proiect: AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE ETAPA

1.2. Amplasament: STRADA Neagoe Voda

1.3. Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU

1.4. Proiectant de Specialitate: S.C. OBS CONSULTING S.R.L.

1.5. Obiectul Proiectului: *Prezentul proiect trateaza la nivel de S.F. instalațiile electrice aferente obiectivului.*

2. Caracteristicile electroenergetice – Bloc de Măsură și Protecție + Punct de Aprindere

Putere instalata:	Pi = 47.00 kW ;
Putere maxim absorbita:	Ps = 47.00kW ;
Coeficient de utilizare:	0.97;
Tensiunea retelei:	Un =3 x 400 V ca
Frecventa retelei de alimentare:	Fu = 50 ± 0,2 Hz;
Factor de putere	cos φ = 0,92 (neutral);
Caracteristicile retelei:	retea TN-S;
Durata admisibila de intrerupere:	-

3. Prezentarea Lucrarilor Analizate si Propuse

Proiectul a fost elaborat pe baza planurilor de situatie, datelor culese de pe teren precum si pe baza urmatoarelor normative si STAS-uri in vigoare:

- NP 062-02 - Normativ pentru proiectarea sistemelor de iluminat rutier si pietonal;
- SR 13433-99 - Iluminatul cailor de circulatie;
- NTE 401/03/00 - Metodologie privind determinarea sectiunii economice a conductoarelor in instalatii electrice de distributie 1 – 110 kV;

Prin amenajarea spatiului, s-au prevazut urmatoarele categorii de instalatii:

1. *Alimentarea cu energie electrica;*
2. *Alimentare Modul incarcare auto;*
3. *Instalatii Electrice pentru Iluminat Public Stradal;*

4.1. Alimentare cu Energie Electrica – situatie propusa

Pentru zona studiată, instalația electrică pentru iluminatul public stradal va fi alimentată cu energie electrică din Blocul de Măsură și Protecție (BMP) care va deservi și ca punct de aprindere. BMP se va poza în apropierea zonei de acces, și va avea grad de protectie IP54, echipat cu aparataj electric dimensionat corespunzător, pentru alimentarea si protectia instalatiei de iluminat a cărei comandă va fi realizata prin intermediul unui senzor crepuscular. Tot din BMP se vor alimenta cele două stații de încărcare auto și TE-CP – Tabloul Electric din care sunt alimentate și comandate electrovanele aferente instalației de udare.

Alimentarea cu energie electrică a BMP se va realiza de la cel mai apropiat Post de Transformare, prin intermediul unui cablu din cupru CYAbY 3x35+16 protejat la pătrunderea apei și rezistent la agenți corozivi, pozat îngropat la o adâncime de minim 0.9m.

Pentru a nu depăși valorile maxime admise ale pierderilor de tensiune între originea instalației (cofret sau post de transformare/ centrala proprie) și cel mai îndepartat receptor, s-a dimensionat instalatia de iluminat utilizându-se cablu din cupru armat de tip CYAbY 3x4 mmp, protejat la pătrunderea apei și rezistent la agenți corozivi.

Cablurile se vor poza îngropat, adâncimea șanțului pentru cablurile de joasă tensiune va fi de minimum 900mm, iar lătimea 500mm. Pe fundul șanțului se așază un strat de nisip, de 100mm, curat și uscat. Cablul se așază pe fundul șanțului șerpuit pentru a nu fi supus la eforturi de tracțiune când pământul va fi bătătorit peste el. Se așază peste cablu un al doilea strat de nisip de 100mm. Se evită pozarea cablurilor în straturi suprapuse (etajate) datorită intervenției ulterioare dificile.

Pozarea cablurilor nu se recomanda daca temperatura mediului si a cablului a scazut în ultimile 24 ore dinaintea pozarii cu 4°C (pentru cabluri cu izolatie si manta din PVC).

La intersecția cablurilor de joasă tensiune cu cele de înaltă tensiune, cele de joasă tensiune se așază deasupra cablurilor de înaltă tensiune, iar când cablurile de electricitate se intersectează cu un cablu de telecomunicații acesta din urmă se așază deasupra iar cablurile de electricitate se protejează prin introducerea lor pe o lungime de 2 m într-un tub de protectie.

Conductoarele, barele, tuburile etc. se pot dispune pe trasee comune cu traseele altor instalatii cu conditia ca instalatia electrica sa fie dispusa:

- deasupra conductelor de apa, de canalizare si de gaze petroliere lichefiate;
- sub conducte de gaze naturale si sub conducte calde (cu temperatura peste +40°C).

4.2. Alimentare Modul Încarcare Auto

Alimentarea cu energie electrica a modulelor, a caror putere absorbita se estimeaza la 22.00 kW fiecare, se va realiza de la reteaua de joasa tensiune existentă în zonă.

Din Blocul de Măsură și Protecție vor fi alimentate și contorizate cele doua Stații de Încarcare Auto. Coloanele principale de alimentare a S.I.A (statie incarcare auto) se vor executa în cablu de cupru 5x16mmp armat cu protectie la patrunderea apei si rezistent la agenti corozivi.

Reteaua de distributie se realizeaza dupa schema de tip TN-S, in care conductorul de protectie distribuit este utilizat pentru intreaga schema, de la firida de bransament pana la punctul de consum.

Dimensiunile conductoarelor, cablurilor de energie, tuburilor de protectie si echipamentele de protectie sunt alese conform prescriptiilor tehnice.

4.3. Instalatii Electrice pentru Iluminat Public Stradal – situatie propusa

Realizare iluminat public

Suprafața carosabilă pentru zonele luate in calcul este din asfalt. Întreținerea sistemelor de iluminat public se va face 12 luni pentru străzi, iar aparatele de iluminat alese (conform cerintelor de calitate specificate in standardul SR EN 60598) au un grad de protectie la praf si apa de IP66. Astfel, pentru calcule a fost folosit un coeficient de mentenanta de 0,90-0,92.

Pentru determinarea clasei de iluminat s-a tinut cont de complexitatea configuratiei drumului (infrastructura, modificarile traficului, imprejurimile vizuale, nr. de benzi de circulatie si denivelari) si de cerintele beneficiarului.

Astfel pentru zona analizată a fost aleasă Clasa de iluminat – M3.

Pentru a putea fi perceputa din timp zona de risc de catre participantii la trafic, precum si pentru ca pietonii si ciclistii sa poata reactiona in timp util, este necesar sa se asigure un iluminat corespunzator pe trotuare, respectiv clasa P3 a sistemului de iluminat.

Prin proiect se propune montarea a 11 stalpi cu inaltimea de 4.00m, cu prindere cu flansa a bazei acestora pe fundatii sau suport, cu gusee de prindere pe flansa de baza.

Ralizarea conexiunilor electrice se va realiza in interiorul fiecarui stalp, accesul realizandu-se prin intermediul usitei de vizitare cu care vine echipat fiecare stalp.

In urma calculelor luminotehnice a rezultat un numar de 11 de stalpi cu inaltimea de 4 m, pozati catre partea carosabila, echipati cu corpuri de iluminat led, cu grad de protectie IP66, avand o putere de 35W si Flux luminos de 4000lm fiecare lampa, optim ansamblate si pozitionate.

Alimentarea corpurilor de iluminat se va face cu cablu de energie de tip CYY-F 3x2.5mmp, pentru fiecare lampa in parte.

Masura se va face in Blocul de Măsură și Protectie.

Punctul de aprindere va avea borna de nul de protectie legata la priza de pamant proiectată, a cărei rezistenta nu va depăși 4 Ohm. Conductorul de protectie va fi uniform distribuit pe toata lungimea traseului instalatiei de iluminat.

Alegerea corpurilor de iluminat precum si a furnizorului acestora ramane la latitudinea beneficiarului, sub rezerva respectarii tipurilor, puterilor, curbelor fotometrice si gradelor de protectie prevazute in proiectul tehnic.

Curbele fotometrice pentru corpurile de iluminat alese pentru dimensionare sunt prezentate in Breviarul de Calcul!

4.4. Subsistem de supraveghere video

Spatiul in care se doreste amenajarea subsistemul de supraveghere video este situat in Mun. Bacau.

Sursa principala de alimentare cu energie electrica este reprezentata de Sistemul Electroenergetic National, dar instalatia va dispune de surse de alimentare de rezerva, formate din acumulatori.

Retelele de comunicatii disponibile

Legatura dintre sistemul de camere de supraveghere si serverul de monitorizare si inregistrare se va face utilizand o conexiune de date de mare viteza care utilizeaza support de transport fibra optica.

Traficul de date dintre camerele de supraveghere IP si dispeceratul Politiei Locale va fi criptat la nivelul solicitat de administratorul retelei.

Analiza de risc la securitatea fizica a urmarit stabilirea de masuri de securitate si protectie pentru bunurile si valorile detinute la nivelul obiectivului.

Analiza de risc la securitate fizica asigura identificarea vulnerabilitatilor si a riscurilor, determinarea nivelului de expunere la producerea unor incidente de securitate fizica si indica masurile de protectie necesare obiectivului.

Instalatie de supraveghere video

Sistemul/subsistemul TVCI, respectiv supraveghere video, este alcatuit din camere de luat vederi tip Dome, color, pentru supravegherea exterioara a obiectivului, iar stocarea imaginilor video se realizeaza in centrul de comanda si supraveghere al orasului.

Imaginile preluate permit recunoasterea/ identificarea persoanelor din zonele functionale stabilite in analiza de risc. Camerele vor fi montate la o inaltime suficient de mare pentru a impiedica un acces facil persoanelor neautorizate, fiind instalate astfel incat sa corespunda normelor de montare in vigoare.

In conformitate cu prevederile art. 67, alin. (2), in obiectiv vor fi afisate semne de avertizare cu privire la existenta sistemului de supraveghere video.

Imaginile sunt transmise si redate la dispeceratul Politiei Locale.

5. Instalatii de Protectie pentru Asigurarea Securitatii

5.1. Protectia Impotriva Socurilor Electrice

Protectia utilizatorilor impotriva socurilor electrice datorate atingerilor directe si/sau indirecte, s-a facut in functie de particularitatile retelei de alimentare.

Prin alimentarea de la furnizorul extern, in punctul de delimitare cu acesta, furnizorul pune la dispozitie RETEA TN. Reteaua TN are un punct al alimentarii legat direct la pamant, masele instalatiei fiind legate la acest punct prin conductoare de protectie. In acest tip de retea, curentul de defect intre faza si masa este un curent de scurtcircuit

I - Protectia impotriva atingerilor directe

Pentru protectia impotriva electrocutarii prin atingere directa (atingerea directa a cablurilor ne izolate, a bornelor sau altor piese conductoare, care in mod normal se afla sub tensiune) au fost aplicate masuri tehnice si organizatorice.

***Masurile tehnice** care sunt folosite pentru protectia impotriva electrocutarii:*

- acoperirea cu materiale electroizolante ale partilor active (izolarea de protectie) ale instalatiilor si echipamentelor electrice
- asigurarea echipamentelor electrice in carcase;

Masuri organizatorice:

- interventiile la instalatiile electrice se vor face numai de personal calificat in meseria de electrician, autorizat si instruit pentru lucrul respectiv;
- delimitarea materiala a locului de munca (ingradire);
- organizarea si executarea verificarilor periodice ale masurilor tehnice de protectie impotriva atingerilor directe.

II - Protectia impotriva atingerilor indirecte

Pentru evitarea electrocutarii prin atingere indirecta au fost aplicate doua masuri de protectie: o masura de protectie principala, care sa asigure protectia in orice conditii, si o masura de protectie suplimentara, care sa asigure protectia in cazul deteriorarii protectiei principale.

***Masuri de protectie de baza**: realizarea schemei de conexiuni de tip TN;*

***Masuri de protectie suplimentara**: intreruperea automata a alimentarii.*

Deoarece furnizorul de energie electrica asigura in punctul de delimitare retea TN, in care masele/ carcasele instalatiei sunt legate direct la punctul neutru al sursei de alimentare legat la pamant, iar la consumator conductorul de protectie PE se separa de conductorul neutru, legatura de protectie (a maselor la punctul neutru al alimentarii) se realizeaza prin intermediul conductorului neutru de protectie PE, care la randul sau este conectat suplimentar la o priza de pamant de maxim 4 ohm.

Legatura cu pamantul se face prin platbanda din otel zincat 25x4mm, care se conecteaza la priza de pamant artificiala realizata din electozi verticali din OL Zn 2 1/2" de 2,0 m lungime dispusi la distanta de 2 x inaltimea electrodului, conectati intre ei prin platbanda din otel zincat 40x4mm.

Se va masura rezistenta prizei de pamant, iar in cazul in care priza de pamant nu va avea valoarea mai mica de 4 ohm, acesata se va suplimenta cu electrozi pentru a ajunge la aceasta valoare.

5.2. Protectia Circuitelor Impotriva Supracurentilor

Pentru protectia conductoarelor active ale circuitelor impotriva supracurentilor datorati suprasarcinilor sau scurtcircuitelor se folosesc intrerupatoare- disjunctoare automate, care sa actioneze simultan toti polii de conectare. Valorile curentilor nominali au fost alese in concordanta cu valorile curentilor maximi admisibili in conductoarele circuitelor protejate. S-au avut in vedere si conditiile necesare asigurarii selectivitatii protectiei, astfel incat in cazul unui defect sa functioneze protectia cea mai apropiata.

5.3. Protectia Impotriva Trasnetului

A. *Evaluarea necesitatii prevederii constructiei cu instalatie de protectie impotriva loviturilor de trasnet (IPT)*

Stalpii metalici aferenti instalatiei de iluminat public nu au rol de protectie impotriva trasnetului.

B. *Protectia instalatiilor electrice din cladire impotriva supratensiunilor* (supratensiuni datorate trasnetului si transmise prin retele si supratensiuni de comutatie) se realizeaza in trepte. Utilizarea protectiei in trepte impotriva supratensiunilor face ca izolatia echipamentelor conectate direct la reteaua electrica sa fie cea mai solicitata.

Pentru a se asigura limitarea perturbatiilor si avariilor la suprateniuni a echipamentelor electrice si electronice se vor utiliza SPD-uri ce se vor alege in baza conceptului de Zona de Protectie impotriva Trasnetului (ZPT), conform paragrafului 4.4.3.2 din I7/2011.

Conectarea SPD-urilor in circuitele de protejat se face astfel incat sa rezulte conductoare cat mai scurte (in mod obisnuit sub 0,5m), avand in vedere faptul ca lungimea legaturii determina reducerea eficientei sistemului de protectie. Punctul de aprindere si tablourile de automatizare nu fac parte din prezenta documentatie.

6. Obligatii ale executantului

Executantul lucrarilor de montaj este responsabil de calitatea executiei acestor lucrari, care trebuie sa fie realizate conform documentatiei elaborate de proiectant si verificate potrivit prevederilor in vigoare.

Executantul lucrarilor trebuie sa fie atestat ANRE (are implementat sistemul de management al calitatii conform standardului de referinta ISO 9001 :2008) avand obligatia de a avea un responsabil tehnic

cu executia (RTE) atestat; acesta va avea atributii aferente urmatoarelor conditii referitoare la sistemul calitatii:

a) Controlul documentelor si al datelor

b) Controlul procesului de executare a lucrarilor

Pentru aceasta conditie referitoare la sistemul calitatii societatea isi elaboreaza procedura de sistem aferenta in vederea stabilirii sarcinilor pentru identificarea, pregatirea si planificarea de C+M pentru asigurarea calitatii acestora conform specificatiilor ,standardelor si documentatiei de executie.

Responsabulului tehnic cu executia ii revin urmatoarele atributii:

- participa la stabilirea solutiei tehnologice optime de realizare a lucrarilor functie de nivelul de calitate ce trebuie realizat corespunzator cerintelor de complexitate si gradului de dificultate al proiectului tehnic de executie, de dotarea tehnico-materiala si profesionala de care dispune societatea;
- avizeaza fisele tehnologice de executie, procedurile tehnice de executie, planul de control de calitate;
- isi elaboreaza un plan propriu de control al executiei lucrarii.

7. Verificarea calitatii materialelor

Executantul lucrarilor de montaj va utiliza pentru acestea materiile prime, materialele, piesele, subansamblurile si produsele industriale necesare numai pe baza certificatelor de calitate emise de un organism de certificare acreditat sau a buletinelor de incercari, eliberate de laboratoare de incercari acreditate.

Receptia lucrarilor de montaj al dotarilor tehnologice industriale este in sarcina beneficiarului

La lucrarile comisiei de receptie participa, in mod obligatoriu, proiectantul si executantul lucrarilor de montaj.

8. Conformitatea produselor achizitionate (conf. HG 1022/2002)

La achizitionarea materialelor, echipamentelor se vor respecta regimul produselor si serviciilor care pot pune in pericol viata, sanatatea, securitatea muncii si protectia mediului.

Pentru produsele nealimentare noi si serviciile producatorul,respectiv prestatorul de servicii, persoane juridice cu sediul in Romania, trebuie sa asigure, sa garanteze si sa declare ca acestea nu pericliteaza viata, sanatatea, securitatea muncii si protectia mediului, in situatia in care sunt instalate, utilizate, intretinute sau prestate, dupa caz, conform destinatiei si documentelor normative.

Se considera ca sunt respectate cerintele referitoare la protectia vietii, sanatatii, securitatii muncii si protectiei mediului si se admit introducerea pe piata a produselor nealimentare noi si prestarea serviciilor numai daca sunt insotite de declaratia de conformitate intocmita pe propria raspundere de catre producator, respectiv de prestatorul de servicii, ori de reprezentantii autorizati ai acestora, persoane juridice cu sediul in Romania.

3. REȚELE EXTERIOARE – INSTALAȚII SANITARE (IRIGAȚII)

1. Date Generale

1.1. Denumire Proiect: AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE ETAPA

1.2. Amplasament: STRADA Neagoe Voda

1.3. Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU

1.4. Proiectant de Specialitate: S.C. OBS CONSULTING S.R.L.

1.5. Obiectul Proiectului: *Prezentul proiect trateaza la nivel de P.Th. instalațiile sanitare aferente obiectivului.*

2. Prezentarea Solutiilor Tehnice

La intocmirea proiectului au fost respectate prevederile si recomandarile privind proiectarea si executarea instalatiilor conform STAS 1478-90, STAS 1795-86 si a Normativului I9-2015.

Prin amenajarea investitiei s-au prevazut urmatoarele categorii de instalatii:

1. **Alimentarea cu apa;**
2. **Instalatie de udare spatii verzi prin picurare.**

2.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa pentru spatiul propus in proiect, se face de la reteaua de distributie existenta in zona, bransamentul de apa rece realizandu-se cu teava din PEHD, de la caminul de apometru, asigurand debitului si presiunea necesara utilizarii apei in punctele de consum.

Reteaua exterioara de distributie va fi executata din teava PEHD Dn40 si Dn32 mm cu o lungime de aproximativ 300m..

Calculul hidraulic s-a realizat in functie de debitul de calcul in ipoteza unui regim de curgere turbulent pentru conducte din PEHD.

Pentru golirea instalatiei, pe distribuitorul de apa propus in Caminul de Vane si Racord se va monta un robinet de golire.

2.2. Instalatia de irigat

Pentru investitia studiata se propune realizarea unei instalatii de udare a plantelor și spațiilor verzi, prin intermediul furtunelor de irigare prin picurare, conectate la o conducta de distributie din PEHD Dn32 PE100, Pn10, pozata subteran pe pat de nisip respectandu-se cota de inghet. Legatura fiecarui tub cu picurator la conducta de alimentare cu apa se va realiza intr-o cutie de racord echipata cu supapa de sens si robinet de sectionare 3/4".

Pentru o buna gestionare a consumuriolor de apa, udarea spatiilor verzi se va face sectorizat, perimetrul propus a fost impartit in doua zone, intervalele de timp si durata de udare se va stabili conform recomandarilor furnizorului de apa, pentru evitarea consumulu in orele de varf. In perioada rece a anului, instalatia va fi golita pentru evitarea inghetului apei in conducte.

Racordul la conducta furnizorului de alimentare cu apa se va face in Caminul de Vane si Racord, dotat cu armaturi de inchidere si control. Pentru controlul sistemului si automatizarea instalatiei de irigare a spatiului verde s-au folosit electrovane fuctionand la o tensiune de 12/24V, comandate de ceasuri

programatoare.

Verificarea Instalatiei de Irigat

Dupa terminarea executiei lucrarilor de montaj a conductelor de apa, se vor efectua probele de rezistenta la presiune hidraulica cu apa la presiunea de incercare de 1,5 x presiunea de regim (Pregim=6 bar, Pinc = 6 bari x 1,5 = 9 bari), timp de 1 ora şi proba de etanşeitate, cu manevrarea armaturilor la presiunea de 6 bar, incheindu-se procese verbale de probe de presiune şi functionare. Efectuarea probelor de rezistenta se vor face inainte de montarea armaturilor şi astuparea conductelor, extremitatile fiind obturate cu flanse sau dopuri.

3. Indeplinirea cerintelor esentiale de calitate

În domeniul instalaţiilor pentru construcţii, cerinţele esenţiale definite prin Legea nr. 10/1995 sunt:

3.1. Rezistenţă mecanică şi stabilitate.

Armăturile nu trebuie să prezinte deformaţii permanente şi nici scăpări de apă la valoarea maximă a cuplului exercitat de 3 ori asupra capetelor de manevră ale armăturii (valoarea cuplului: C = 4 Nm).

După efectuarea numărului de cicluri stabilit pentru fiecare încercare, armăturile trebuie să satisfacă condiţiile privind:

- rezistenţa la presiune hidraulică şi etanşeitate;
- să nu prezinte deteriorări;
- să nu prezinte uzură.

Nu sunt admise defecte de turnare.

Durata de viaţa a obiectelor sanitare va fi prevazută de fiecare producator pentru fiecare tip de obiect sanitar. Asigurarea duratei de viaţă a obiectelor sanitare din fontă, se realizeaza prin aplicarea pe suprafeţele interioare si exterioare a unor protecţii contra coroziunii (grund de miniu de plumb).

3.2. Siguranţă în Exploatare

Asigurarea posibilităţii de golire a intalaţiei: prevederea dispozitivelor de preaplin cu dimensiuni si forme corespunzatoare.

Respectarea modului de fixare in elementele de construcţii: fixarea echipamentelor sanitare se va face conform normativelor de utilizare pentru fiecare tip de obiect in parte si precizată în caietul de sarcini al producatorului.

Asigurarea etanşeităţii: capacitatea de a corespunde la verificarea privind alimentarea cu apă si scurgerea apei la instalaţia de canalizare la care se racordeaza.

Echipamentele trebuie sa îndeplinească toate caracteristicile (dimensiuni, tolerante, condiţii de calitate si funcţionalitate, etc.) prevăzute în standardele respective.

3.3. Securitate la incendiu.

Limita de rezistenţă la foc a armăturilor de scurgere din materiale plastice trebuie să corespundă condiţiilor de inflamabilitate şi ardere prevăzut în normele pentru materialele plastice respective.

3.4. Igienă, sănătate şi mediu.

Armături pentru alimentarea cu apă a echipamentelor sanitare.

Stratul de protecţie interioară nu trebuie să fie solubil în apă şi să nu transmită apei gust sau miros.

Materialele de realizare a armăturilor trebuie să nu fie radioactive sau toxice. Ele trebuie avizate sanitar.

Se recomandă utilizarea materialelor de execuţie a armăturilor care în contact cu apa nu o contaminează: alama, fonta emailată, oţel inox, materialele plastice.

Se vor utiliza materiale care in contact cu apa nu contamineaza apa potabila: fonta emailata, faianta, portelanul sanitar, materiale plastice, inoxul. Materialele utilizate trebuie sa fie avizate din punct de vedere sanitar.

Materialele din care se execută armăturile de scurgere nu trebuie să fie radioactive.

3.5. Economie de energie şi izolare termică.

Realizarea la presiuni minime de utilizare a debitelor de apă, conform STAS 1478. Armăturile trebuie să permită un reglaj cantitativ economic al debitului de apă conform unor curbe de reglaj debit-presiune corespunzătoare fiecărui tip de armături care trebuie precizate în prospecte sau cataloage.

3.6. Protecţia împotriva zgomotului

Se impune asigurarea caracteristicilor funcţionale, debit-presiune a armăturii. Armăturile trebuie astfel concepute şi construite încât zgomotul generat de curgerea fluidului de lucru prin ele, perceput de personalul de exploatare sau transmis spre încăperile adiacente, prin fundaţie sau prin conductele de transport să nu dăuneze sănătăţii şi nici să nu împiedice repaosul sau lucrul în condiţii acceptabile. Valorile admisibile ale nivelului de zgomot emise de armăturile de alimentare cu apă a obiectelor sanitare din clădiri de locuit sunt: 35 dB (conform STAS 10968, Anexa 2).

Armăturile de scurgere din materiale plastice atenuează atât apariţia cât şi transmiterea zgomotului şi vibraţiilor.

d) probe tehnologice şi teste.

Nu este cazul.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii:

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiţii, exprimată în lei, cu TVA şi, respectiv, fără TVA, din care construcţii-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

Scenariul 1

TOTAL GENERAL	3.582.980,29	676.269,90	4.259.250,18
din care C+M	1.696.821,98	322.396,18	2.019.218,15

Scenariul 2

TOTAL GENERAL	3.551.300,94	670.310,55	4.221.611,49
din care C+M	1.668.244,98	316.966,55	1.985.211,52

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanţă - elemente fizice/capacităţi fizice care să indice atingerea ţintei obiectivului de investiţii - şi, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele şi reglementările tehnice în vigoare;

Categorie de lucrari	Scenariul 1	Scenariul 2
- accese si parcari	Pavaj	Asfalt
- trotuare	Pavaj	Asfalt

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliţi în funcţie de specificul şi ţinta fiecărui obiectiv de investiţii;

Principalii indicatori calitativi sunt:
- creşterea calităţii vieţii, a gradului de confort pentru populatie;
- îmbunătăţirea aspectului estetic;
- reducerea poluării prin praf;
- creşterea gradului de mobilitate;

d) durata estimată de execuţie a obiectivului de investiţii, exprimată în luni.

Nr. crt.	Denumirea lucrării	Luna I.	Luna II.	Luna III.	Luna IV.	Luna V.	Luna VI.
1	Terasamente						
2	Lucrări de drumuri						
3	Lucrări de instalaţii electrice						
4	Lucrări de canalizare						
5	Lucrări de arhitectura						

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcţiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerinţelor fundamentale aplicabile construcţiei, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnic

La elaborarea documentaţiei au fost avute în vedere prescripţiile legislaţiei generale şi a legislaţiei de proiectare, hotărâri guvernamentale si ordonanţe dupa cum urmează:

- legea 10/1995 – privind calitatea în construcţii;
- legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- legea 125/1996 – privind modificarea şi completarea Legii 50/1991;
- legea 137 /1995 – privind protecţia mediului.
- HGR 112/1993 – privind componenţa, organizarea şi funcţionarea consiliului de avizare lucrări publice de interes naţional şi locuinţe sociale.
- HGR 51/1992 republicată în 1996 privind unele măsuri pentru îmbunătăţirea activităţii de prevenire şi stingere a incendiilor.

- Ordin MLPAT 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare şi a conţinutului documentaţiilor prevazute de legea 50/1991.
- Ordin MAPPM 125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităţilor economice şi sociale cu impact asupra mediului înconjurator
- HGR 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HGR 925 / 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi a construcţiilor;
- Ordin MLPAT 77/N/1996 – privind aprobarea îndrumatorului pentru aplicarea Regulamentului de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi a construcţiilor;
- HGR 273/1994-privind aprobarea Regulamentului de recepţie a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
- HGR 261/1994 pentru aprobarea regulamentului privind conducerea şi asigurarea calităţii în construcţii, Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanţă a construcţiei, Regulamentului privind urmărirea comportării în exploatare, intervenţie in timp şi post utilizare a construcţiilor.
- Ordonanta 60/2001 – privind achiziţiile publice;
- HG 461/2001 pentru aprobarea normelor de aplicare a OG 60/2001 ;
- Ordin MF 1013/873 – privind aprobarea structurii, conţinutului şi modului de utilizare a documentaţiei standard pentru elaborarea şi prezentarea ofertei pentru achiziţia publică de servicii;
- Legea 106/1996 – privind protecţia civilă;
- H.G. nr. 907/2016, privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice;
- Legea nr. 98/2016, privind achizitiile publice;
- Regulamentul privind controlul de stat al calitatii in constructii, aprobat prin HG nr. 272/1994;
- H.G. 766/1997 – pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- Normativ pentru dimensionarea straturilor rutiere suple si semirigide (metoda analitica) – indicativ PD 177 – 2001;
- Normativ pentru dimensionarea straturilor bituminoase de ranforsare a sistemelor rutiere suple si semirigide, indicativ AND 550 -1999;
- Normativ privind alcatuirea structurilor rutiere rigide si suple pentru strazi, indicativ NP 116/2004;
- Ordinul M.T. nr. 1296/2017, "Norme tehnice privind proiectarea, construirea si reabilitarea drumurilor";
- Ordinul M.T. nr. 49/1998 "Norme tehnice privind proiectarea, si realizarea strazilor in localitatile urbane";
- NP 074/2014 Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii;
- Normativ AND,indicativ 605-2016, privind mixturile asfaltice executate la cald. Conditii tehnice privind proiectarea,prepararea si punerea in opera.
- SR EN ISO 14688-2:2005 "Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2. Principiu pentru o clasificare;
- STAS 1709/1-90 "Actiunea fenomenului de inghet – dezghet de lucrari de drumuri. Adancimea de inghet in complexul rutier. Prescriptii de calcul";

80

- STAS 1709/2-90 "Actiunea fenomenului de inghet – dezghet in lucrari de drumuri. Prevenirea si remedierea degradarilor din inghet – dezghet. Prescriptii de calcul"
- SR EN 12620:2008 - "Lucrari de drumuri. Agregate naturale de balastiera";
- SR EN 13242:2008 "Agregate din materiale nelegate sau legate hidraulic pentru utilizare in inginerie civila si in constructii de drumuri ";
- STAS 10144/1-6 / 90, "Proiectarea strazilor";
- Norme generale de protectia muncii – Ministerul Muncii si Protectiei Sociale 2002;
- Legea Nr. 319 din 14 iulie 2006 - Legea securitatii si sanatatii in munca;
- Norme generale de protectie impotriva incendiilor la proiectarea si realizarea constructiilor si instalatiilor aprobate prin Decret nr. 290/1997;
- Norme generale de prevenire si stingere a incendiilor, aprobate prin ordin comun M.I. – M.L.P.A.T. nr. 381/1219/M.C./03.03.1994;
- P118/1999 Norme tehnice de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului;
- STAS 12604/87 (conflict SR EN 61140:2002, SR HD 63751:2004) Protectia impotriva electrocutarii. Prescriptii generale;
- STAS 12604/5/90 Protectia impotriva electrocutarii prin atingere indirecta, instalatii electrice fixe. Prescriptii de proiectare, executie si verificare. Documentatia de fundamentare privind traficul;
- Normativ ind. C242/1993 – elaborarea studiilor de circulatie pentru localitati si teritoriul de influenta;
- Instructiuni tehnice ind. C243/1993 – masuratori, recensaminte si anchete de circulatie in localitati si teritoriul de influenta;
- Normativ AND nr. 584/2012 – Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii portante si al capacitatii de circulatie;
- STAS 7348-2002 – Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie

5.6. Nominalizarea surselor de finanţare a investiţiei publice, ca urmare a analizei financiare şi economice: fonduri proprii, credite bancare, alocaţii de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

Sursele de finanţare a investiţiei se constituie în conformitate cu legislaţia în vigoare şi constau în fonduri de la bugetul local.

6. URBANISM, ACORDURI ŞI AVIZE CONFORME

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obţinerii autorizaţiei de construire

Certificatul de urbanism cu nr. 208 din 22.03.2022 emis de catre Primaria Municipiului Bacău.

6.2. Avize si acorduri şi studii specifice, după caz, în funcţie de specificul obiectivului de investiţii şi care pot condiţiona soluţiile tehnice:

- Alimentare cu apă şi canalizare;
- Telefonizare;
- Alimentare cu energie electrică;
- Gaze naturale;
- Alimentare cu energie termică;
- Sănătatea Populației;
- Salubritate;
- Securitate la incendiu;
- Acordul Administratorului Drumului;
- IGPR – Biroul Rutier;
- Comisia de Circulatie a municipiului Bacau;
- Agenția pentru protecția mediului;

7. IMPLEMENTAREA INVESTIŢIEI

7.1. Informaţii despre entitatea responsabilă cu implementarea investiţiei

Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL BACĂU
Adresă: Calea Mărăşeşti, nr.6, Bacău
Telefon: 0234.581.849
Telefon: 0234.208.900
Fax: 0234.588757
Email: contactprimarie@primariabacau.ro
Web: https://municipiulbacau.ro

Acesta va fi direct responsabil pentru implementarea proiectului, de realizarea obiectivelor stabilite în cadrul proiectului si atingerea rezultatelor asteptate.

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiţii (în luni calendaristice), durata de execuţie, graficul de implementare a investiţiei, eşalonarea investiţiei pe ani, resurse necesare

Durata de implementare maxima a obiectivului de investitii este de 10 luni si este influentata de posibilitatea finantarii acestuia.

Durata de executie a obiectivului de investitii este de 6 luni.

82

Nr. crt.	Denumirea lucrării	Luna I.	Luna II.	Luna III.	Luna IV.	Luna V.	Luna VI.
1	Terasamente						
2	Lucrări de drumuri						
3	Lucrări de instalații electrice						
4	Lucrări de canalizare						
5	Lucrări de arhitectura						

7.3. Strategia de exploatare/operare şi întreţinere: etape, metode şi resurse necesare

Instructiuni privind exploatarea si intretinerea obiectivului de investitii

Dupa receptia preliminara pentru a mari durata de functionare a trotuarelor si se vor lua urmatoarele masuri:

- constatarea la inceputul fiecarei primaveri sau dupa fiecare ploaie cu caracter torential a starii tehnice a sectiunii de scurgere a dispozitivelor de colectare si evacuare a apei din zona drumului si efectuarea lucrarilor de intretinere care s-ar impune;
- intretinerea santurilor prin inlaturarea depunerilor, degajarea taluzurilor de crengi, arbori sau bolovani desprinsi de pe taluzuri si care ar putea impiedica scurgerea normala a apelor;

Reguli ce se vor aplica in timpul exploatarii si-n cadrul lucrarilor de intretinere

- prevederea semnalizarii rutiere pentru asigurarea conditiilor de securitate a circulatiei in concordanta cu conditiile de trafic si clasa de incarcare ;
- stabilirea celei mai bune solutii, rationala de interventie, permanenta si nu „temporara" pentru remedierea deteriorarilor sau defectinilor aparute daca e cazul;
- lucrarile de intretinere sau eventualele reparatii se executa de catre antreprenor pe baza unui dosar de reparatii insotit de justificarile necesare si viza proiectului intocmit de proiectantul lucrarii sau institutia autorizata solicitata de beneficiar in conformitate cu normativul AND 522-94.
- Toate lucrarile de intretinere cad in sarcina beneficiarului drumului;

7.4.Recomandări privind asigurarea capacităţii manageriale şi instituţionale

8. CONCLUZII SI RECOMANDARI

- **S-a stabilit categoria de importantă conform hotărârii HG 261 / 1994;**
- Colectarea si evacuarea apelor provenite din precipitatii se va face prin canalizare pluviala conform STAS 10796/1/1997 si STAS 10796/2/1979;
- Pentru imbunatatirea sigurantei circulatiei este necesar sa se monteze indicatoare rutiere si marcaje longitudinale aplicate pe straturile de imbracaminte asfaltica conform STAS 1848 - 1,2,3/20011 si 1848 - 7/2015;
- Întrucat terenul necesar modernizarii intrastructurii rutiere precum si pentru crearea de locuri de parcare nu se afla in totalitate in proprietatea UAT BAcau, din totalul necesar amenajării, o suprafata de 855 mp este proprietate privata, apare necesitatea expropierii proprietarilor acestori terenuri.

- Astfel au fost identificate terenuri ce vor fi afectate de expropiere, cu o suprafata expropiata de 855 mp, pentru modernizarea zonei studiate prin amenajarea de locuri de parcare, pentru care se ataseaza raportul de evaluare.

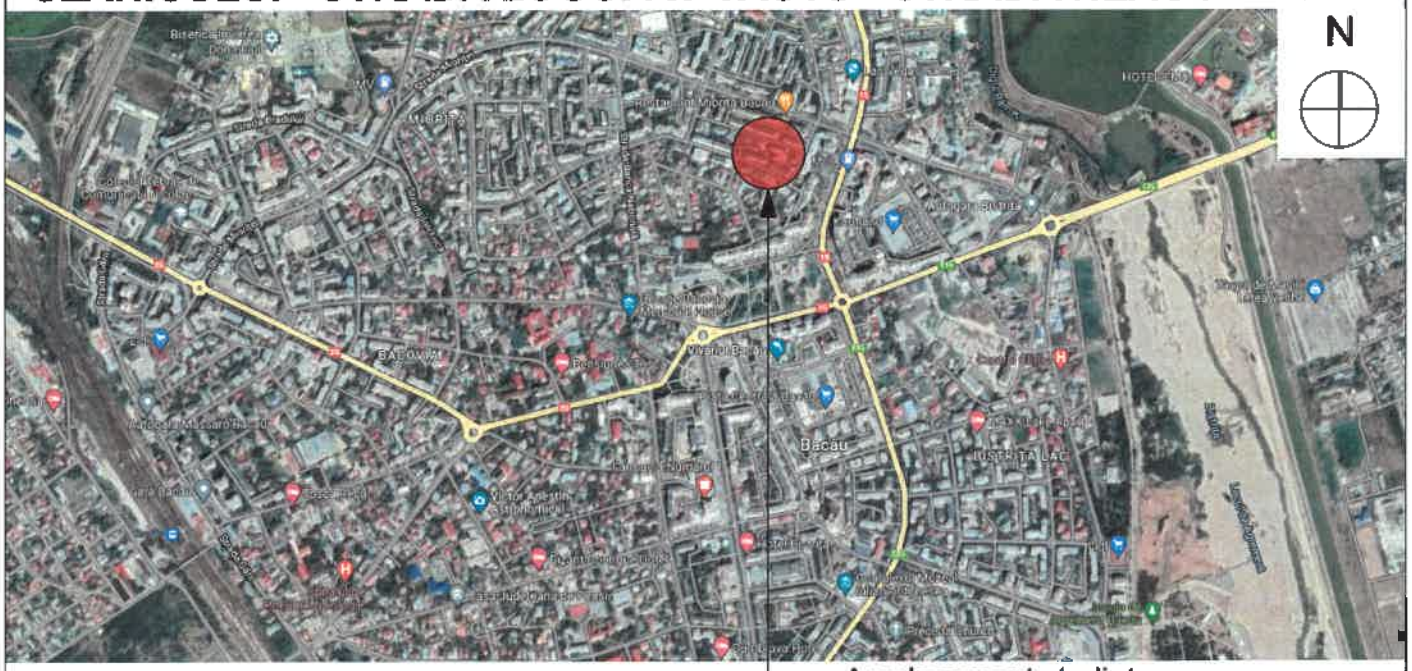
Întocmit,
Ing. Alin ROMANIUC

Verificat,
Ing. Cătălin UNGUREANU

B. PIESE DESENATE

85

AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ





ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința

Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contact.primarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

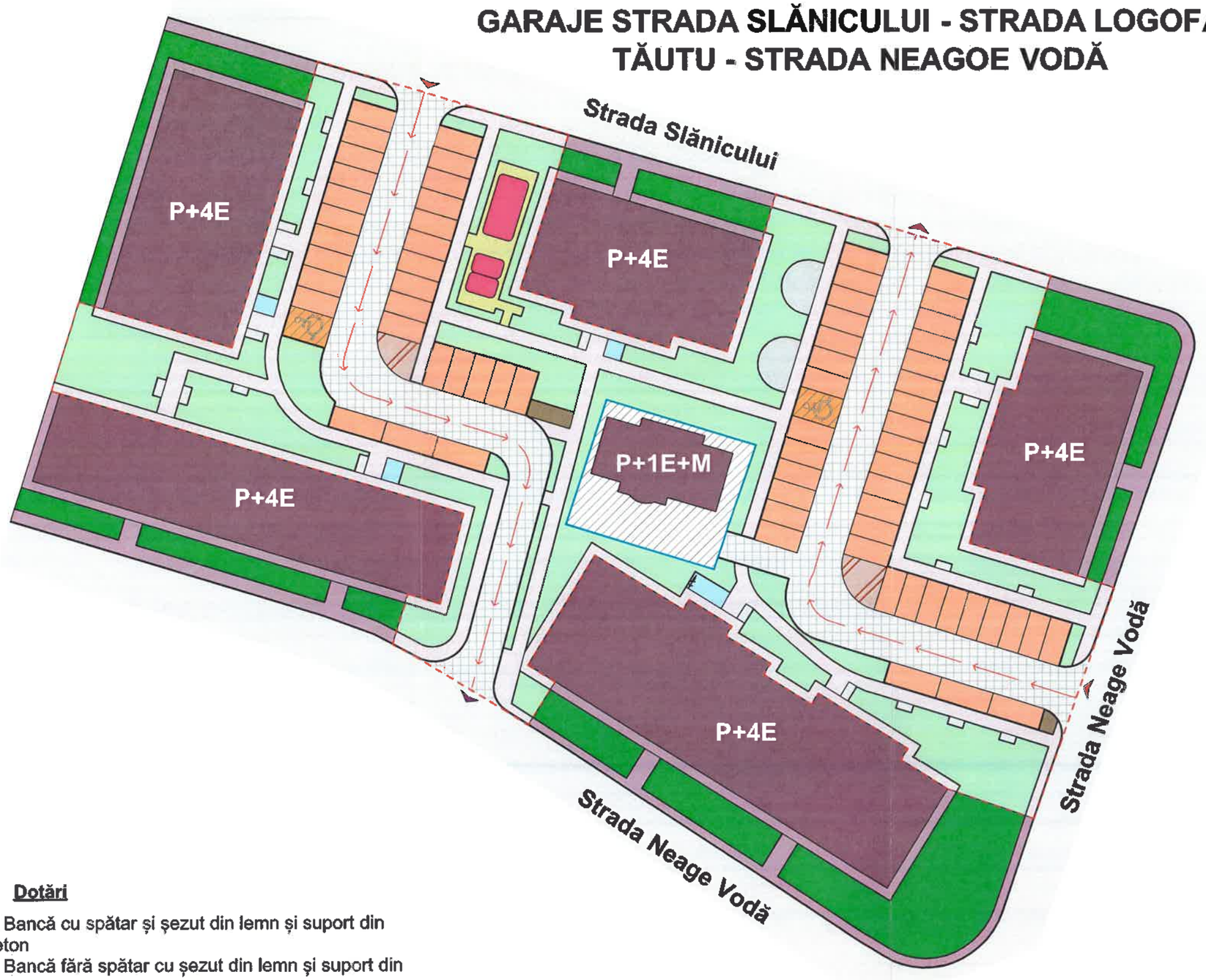
Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Titlu planșă: **PLAN DE ÎNCADRARE**

Nr. planșă: **A.01**

AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ



N

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25

Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43

Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

Dotări

1. Bancă cu spătar și șezut din lemn și suport din beton
2. Bancă fără spătar cu șezut din lemn și suport din beton
3. Masă din beton cu jocuri
4. Masă din beton cu șah
5. Masă din beton cu table
6. Cub din beton pentru stat
7. Coș de gunoi din beton cu 3 compartimente pentru colectare selectivă
8. Cișmea din beton potrivită și pentru scaunul cu rotile
9. Masă picnic din metal și hexa
10. Rastel pentru biciclete metalic

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
ARHITECT
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată	
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860				Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro	Nr. proiect: 115 / 2022
				Titlu proiect: AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ	
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău	Faza: S.F.
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU				
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE PROPUS	Nr. planșă: A.03
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ				



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată	
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860				Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro	Nr. proiect: 115 / 2022
				Titlu proiect: AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ	
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău	Faza: S.F.
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU				
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022	Titlu planșă: Vedere 3D	Nr. planșă: A.05
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ				









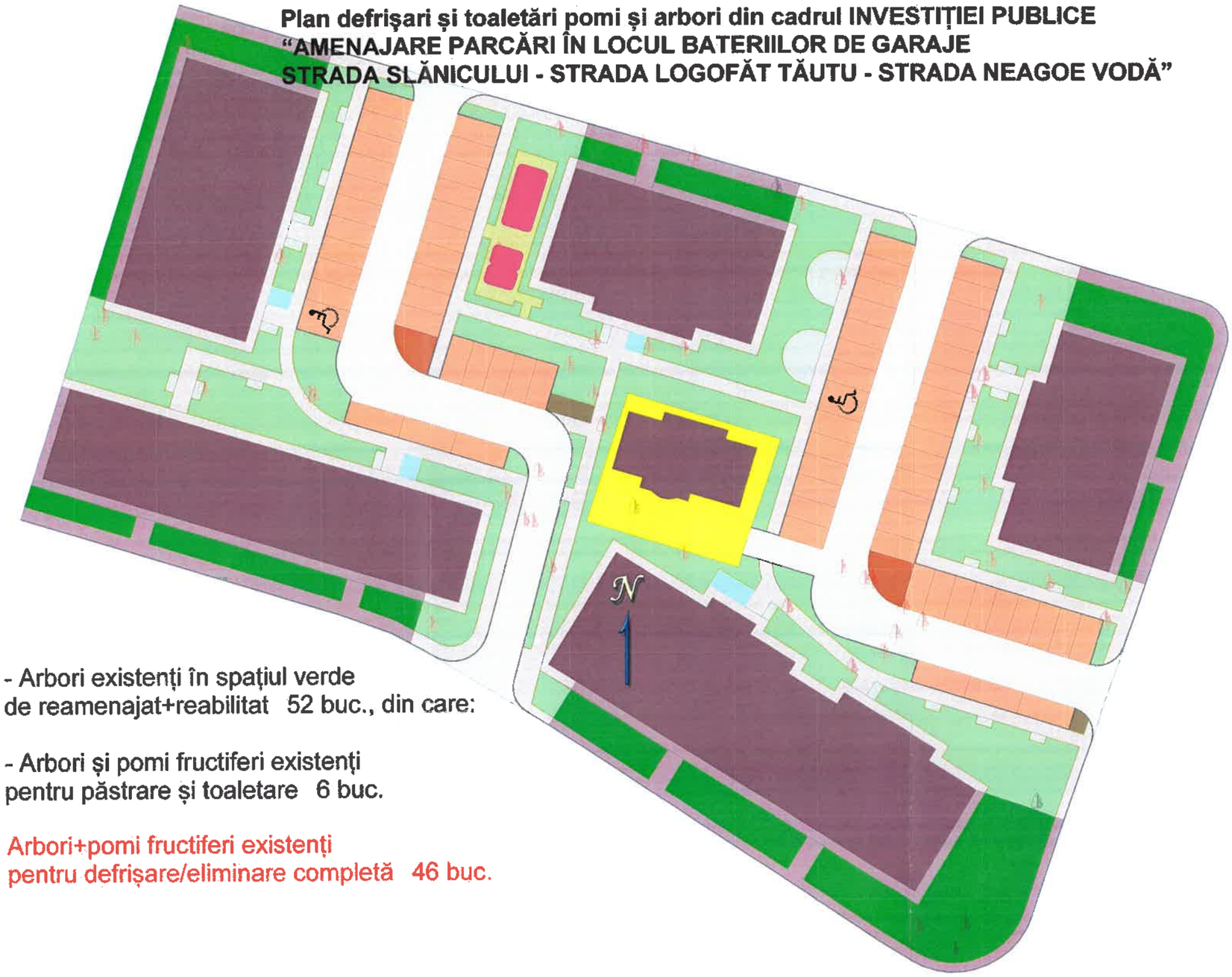
ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Cloudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860			
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro		Nr. proiect: 115 / 2022
Titlu proiect: AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ		
Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău		Faza: S.F.
Titlu planșă: Vedere 3D	89	Nr. planșă: A.06

Plan defrișari și toaletări pomi și arbori din cadrul INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"



- Arbori existenți în spațiul verde de reamenajat+reabilitat 52 buc., din care:

- Arbori și pomi fructiferi existenți pentru păstrare și toaletare 6 buc.

Arbori+pomi fructiferi existenți pentru defrișare/eliminare completă 46 buc.

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25

Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43

Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerințe
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860			
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: 115 / 2022

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: S.F.

Titlu planșă: **PLAN DEFRIȘĂRI / TOALETĂRI**

Nr. planșă: **P.01**

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"

Specii acoperitoare sol - 1226 mp
Euonymus fortunei E. G.
Hydrangea arborescens
Juniperus horizontalis
Pieris japonica
Vinca minor

Arbori păstrați
în spațiul verde de reabilitat 6



Arbori
Acer Platanoides Crimson King 18
Betula utilis 6
Carpinus betulus Fastigiata 9
Cupressocyparis leylandii 61
Laburnum anagyroides 10
Quercus cerris 12
Quercus palustris 10
Sophora japonica 8
Tilia Tomentosa 16

Arbuști
Buddleja davidii 11
Chaenomeles japonica 24
Euonymus japonicus Aureo-marginata 44
Juniperus chinensis 30
Magnolia stellata 5
Photinia glabra 144
Prunus laurocerasus Otto Luyken 145
Viburnum opulus Roseum 18

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25

Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43

Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860			
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU, Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro		Nr. proiect: 115 / 2022
Titlu proiect: AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ		
Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău		Faza: S.F.
Titlu planșă: PLAN PLANTARE GENERAL	91	Nr. planșă: P.02

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"

Arbori păstrați
în spațiul verde de reabilitat 6



Arbori
- Acer Platanoides Crimson King 18
- Betula utilis 6
- Carpinus betulus Fastigiata 9
- Cupressocyparis leylandii 61
- Laburnum anagyroides 10
- Quercus cerris 12
- Quercus palustris 10
- Sophora japonica 8
- Tilia Tomentosa 16

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25

Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43

Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
ARHITECT
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU	
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ	
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ	

Scara: 1:3.009
Data: 05.2022

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: S.F.

Titlu planșă: **PLAN PLANTARE ARBORI**

Nr. planșă: **P.03**

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"



Arbori păstrați
în spațiul verde de reabilitat 6

Arbuști
Buddleja davidii 11
Chaenomeles japonica 24
Euonymus japonicus Aureo-marginata 44
Juniperus chinensis 30
Magnolia stellata 5
Photinia glabra 144
Prunus laurocerasus Otto Luyken 145
Viburnum opulus Roseum 18

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25

Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43

Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
ARHITECT
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: 115 / 2022

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: S.F.

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Titlu planșă: **PLAN PLANTARE ARBUȘTI GARD VIU** 93

Nr. planșă: **P.04**

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"



Specii acoperitoare sol - 1226 mp
Euonymus fortuneii E. G.
Hydrangea arborescens
Juniperus horizontalis
Pieris japonica
Vinca minor

Arbori păstrați
în spațiul verde de reabilitat 6

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- **Platformă gunoi menajer**
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25

Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43

Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Cloudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860			
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

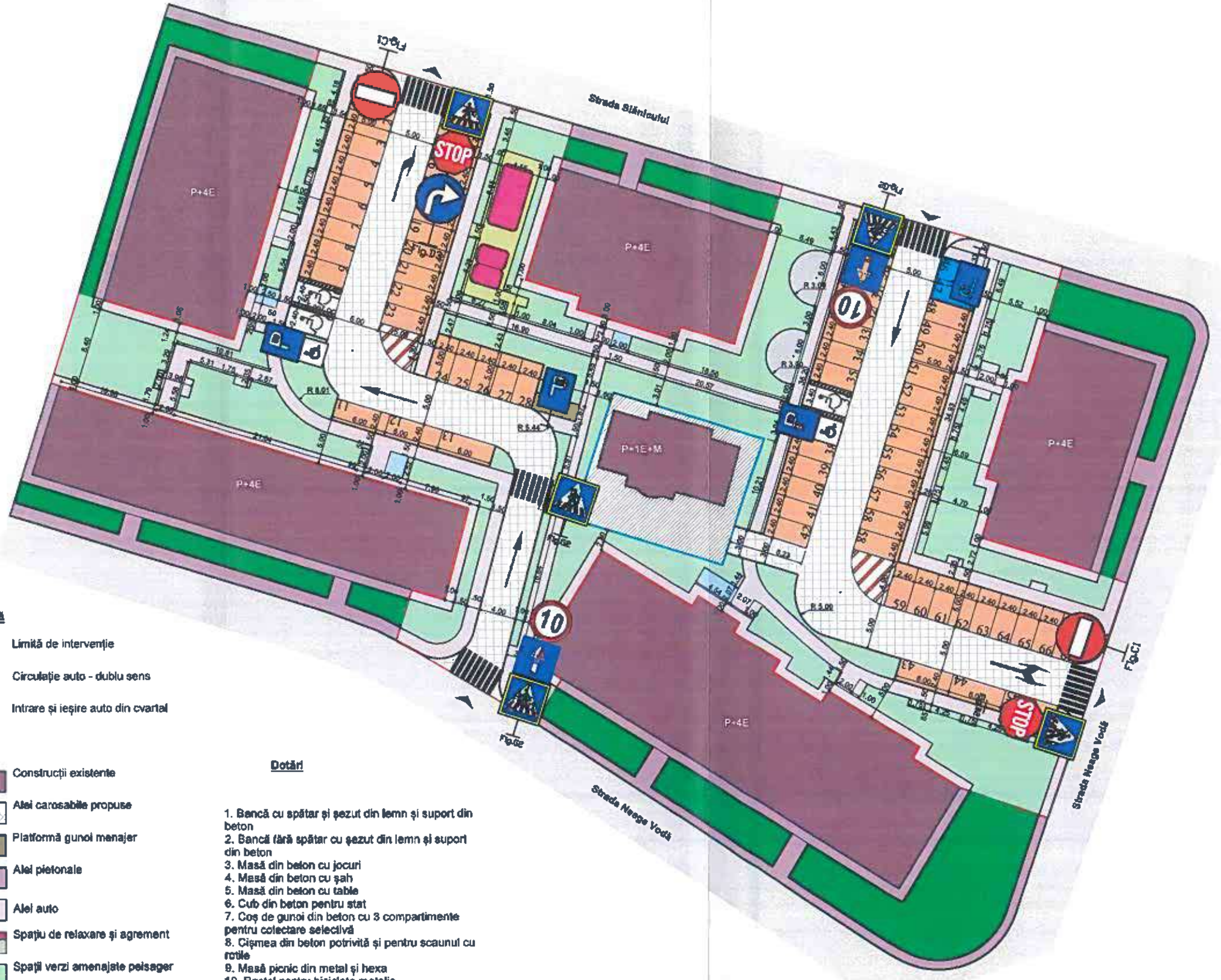
Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Titlu planșă: **PLAN PLANTARE ACOPERITOARE SOL**

Nr. planșă: **P.05**



N

Legendă

Limită de intervenție

Circulație auto - dublu sens

Intrare și ieșire auto din cvartal

Construcții existente

Alei carosabile propuse

Platformă gunoi menajer

Alei pietonale

Alei auto

Spațiu de relaxare și agrement

Spații verzi amenajate peisager

Spații verzi existente

Parcări auto (68 locuri)

Parcări motociclete (13 locuri)

Rastel biciclete (17 locuri)

Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)

Proprietăți private

Dotări

1. Bancă cu spătar și șezut din lemn și suport din beton
2. Bancă fără spătar cu șezut din lemn și suport din beton
3. Masă din beton cu jocuri
4. Masă din beton cu șah
5. Masă din beton cu table
6. Cub din beton pentru stat
7. Coș de gunoi din beton cu 3 compartimente pentru colectare selectivă
8. Cișmea din beton potrivită și pentru scaunul cu rotile
9. Masă picnic din metal și hexa
10. Rastel pentru biciclete metalic

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 14, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 ; CUI: RO38756860

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa poștală: Calea Mărășești, nr 6, Bacău Telefon 0234 581 309
Email: contact.primarie@primariabacau.ro

Proiect nr.: 115/2022

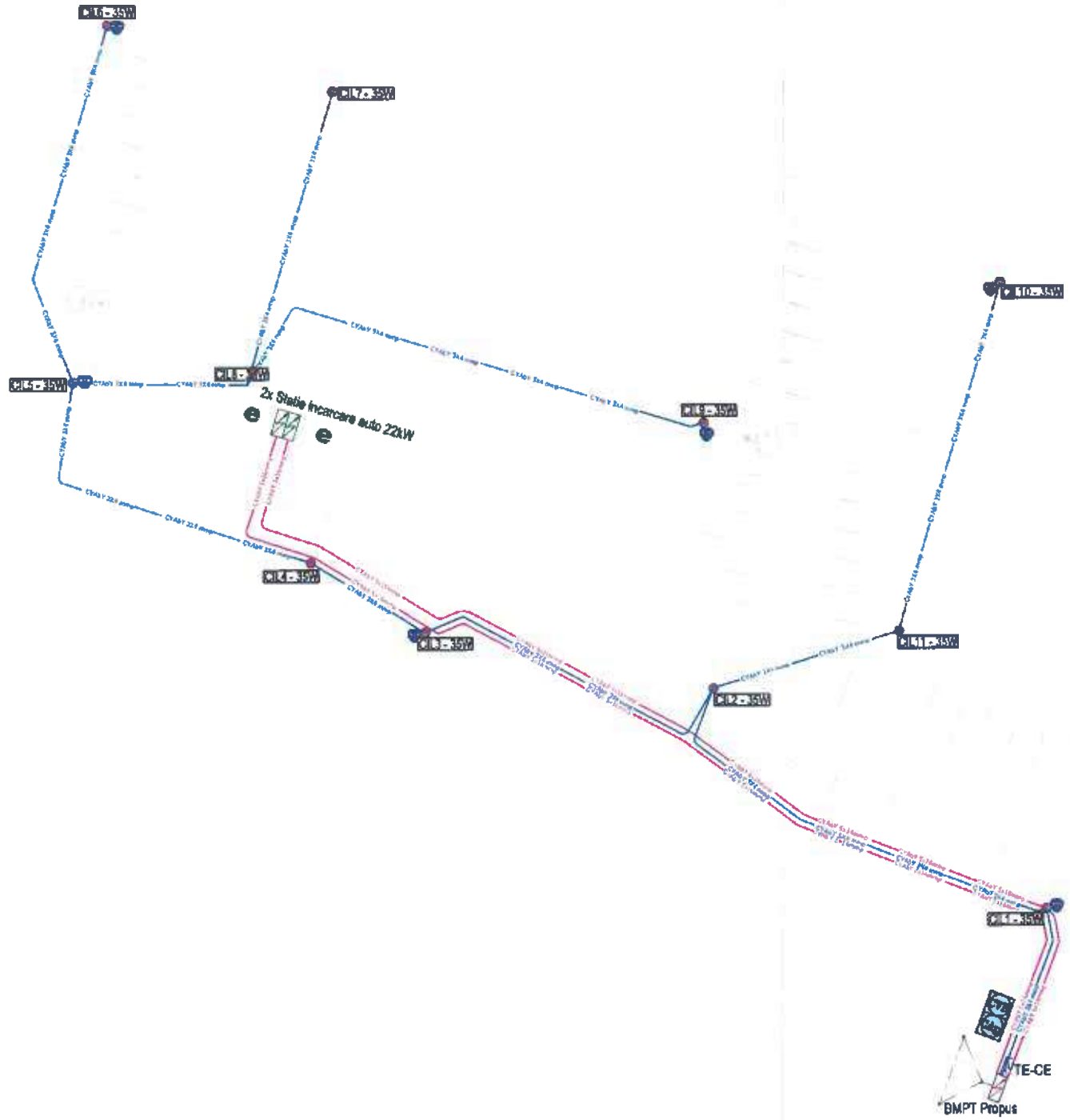
TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCARE
ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE
STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU
- STRADA NEAGOE VODĂ

Faza: S.F.

Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:500
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin UNGUREANU		
PROIECTAT	Ing. Alin ROMANIUC		Data: 03/2022
DESENAT	Ing. Diana PLOȘTINARU		

TITLUL PLANȘEI:
PLAN DE SEMNALIZARE (DRUMURI)

Planșa nr. D1.



SIMBOL	DESCRIERE
	Corp de iluminat montat pe stâlp metalic H = 4m, 35W, 4000lm, IP 66
	Racord electric statie încărcare auto - 22kW
	LES 0.4kV - CYAbY 3x4mmp - alimentare cu energie corpuri de iluminat
	LES 0.4kV - CYAbY 5x16mmp - alimentare cu energie statii de încărcare auto
	Platbandă Ot. Zn 40x4mm pentru priza de pământ
	Bloc de Măsură și Protecție (BMP) - Propus
	Statie incarcare auto 22KW/ unitate
	Tablou Electric Comandă Electrovane Instalație de Udare (TE-CE)
	Camera video DOME 360°, carcasa IP67, antivandal, carcasa incalzita, WDR(wide dynamic range), alimentare PoE amplasata pe stâlp de iluminat
	Parcare rezervata auto electrice

NOTA!

- Alimentarea cu energie electrică a BMP/ punctului de aprindere se realizeaza din Postul de Transformare existent din care se alimentează complexul de clădiri din cadrul proiectului.
- Comanda iluminatului va fi realizată la nivelul punctului de aprindere, utilizând un senzor crepuscular.
- BMP/ Punctul de aprindere va fi legat la priza de pământ nou proiectată
- Stâlpii metalici și corpurile de iluminat se vor conecta la priza de pământ prin intermediul conductorului de protectie (PE) uniform distribuit pe toata lungimea traseului proiectat.

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant General: S.C. NORDIC VISION S.R.L.
Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași,
e-mail: office@nordicvision.ro;
0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

BS CONSULTING
PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C.OBS CONSULTING S.R.L.
Str. Fermei 17N, Loc. Miroslava, Județul Iași.
Tel.: 0744.536.315,e-mail: office.obsconsulting@gmail.com
J22/1788/ 2020, CUI: 29580097,

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Data:
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin Ungureanu		1:500	2022
PROIECTAT	Ing. Adrian Onicel			
DESENAT	Ing. Adrian Onicel			

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primărie: Calea Mărășești, nr.6, BacăuTelefon 0234.581.849
Email: contactprimarie@primariabacau.ro

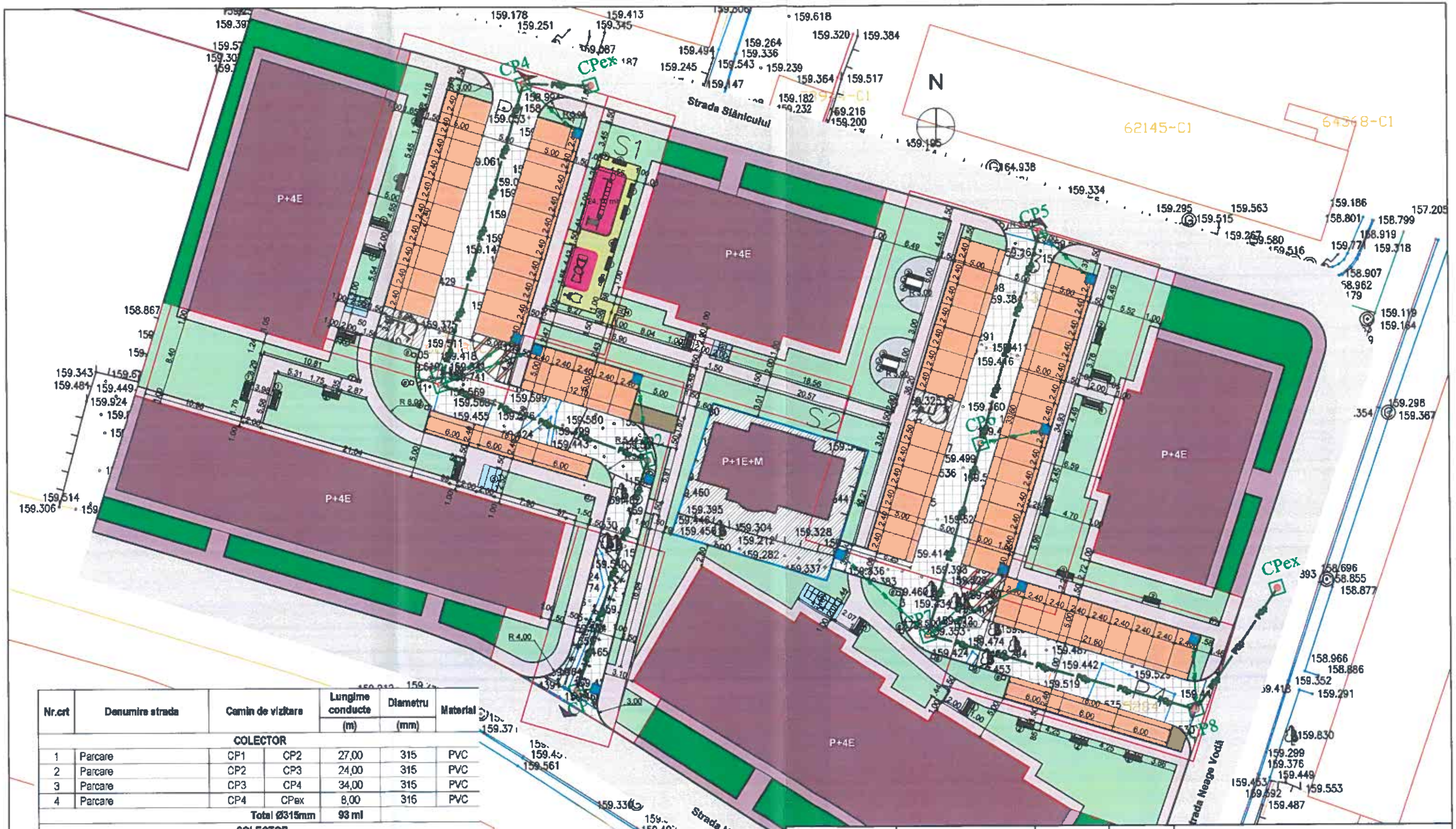
Pr.nr.: 115/2022

TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI-STRADA LOGOFAT TAUTU-STRADA NEAGOE VODA

Faza: S.F.

PLAN DE SITUAȚIE
INSTALATII ELECTRICE

Planșa nr.: IE. 01
rev.0



Nr.crt	Denumire strada	Camin de vizitare		Lungime conducte (m)	Diametru (mm)	Material
		COLECTOR				
1	Parcare	CP1	CP2	27,00	315	PVC
2	Parcare	CP2	CP3	24,00	315	PVC
3	Parcare	CP3	CP4	34,00	315	PVC
4	Parcare	CP4	CPex	8,00	315	PVC
		Total Ø315mm		93 ml		
		COLECTOR				
5	Parcare	CP5	CP6	45,00	315	PVC
6	Parcare	CP6	CP7	30,00	315	PVC
7	Parcare	CP7	CPex	16,00	315	PVC
		Total Ø315mm		91 ml		
		CONDUCTE RACORD LA CANALIZARE				
8	Gura scurgere-camin			90,0	160	PVC
9	Burlane constructii-camin			50,0	160	PVC
	Total Ø160mm			140,00	ml	
		CĂMINE DIN B.A.				
19	Parcare			8,0		
		Total		8,0	bucati	

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primăriei: Calea Mărășești, nr 6, Bacău Telefon 0234 581.849
Email: contact@primariabacau.ro

Proiect nr.: 115/2022

TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCĂRI
ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE
STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ

Specificație	Nume	Semnătura
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin UNGUREANU	
PROIECTAT	Ing. Alin ROMANIUC	
DESENAT	Ing. Diana PLOȘTINARU	

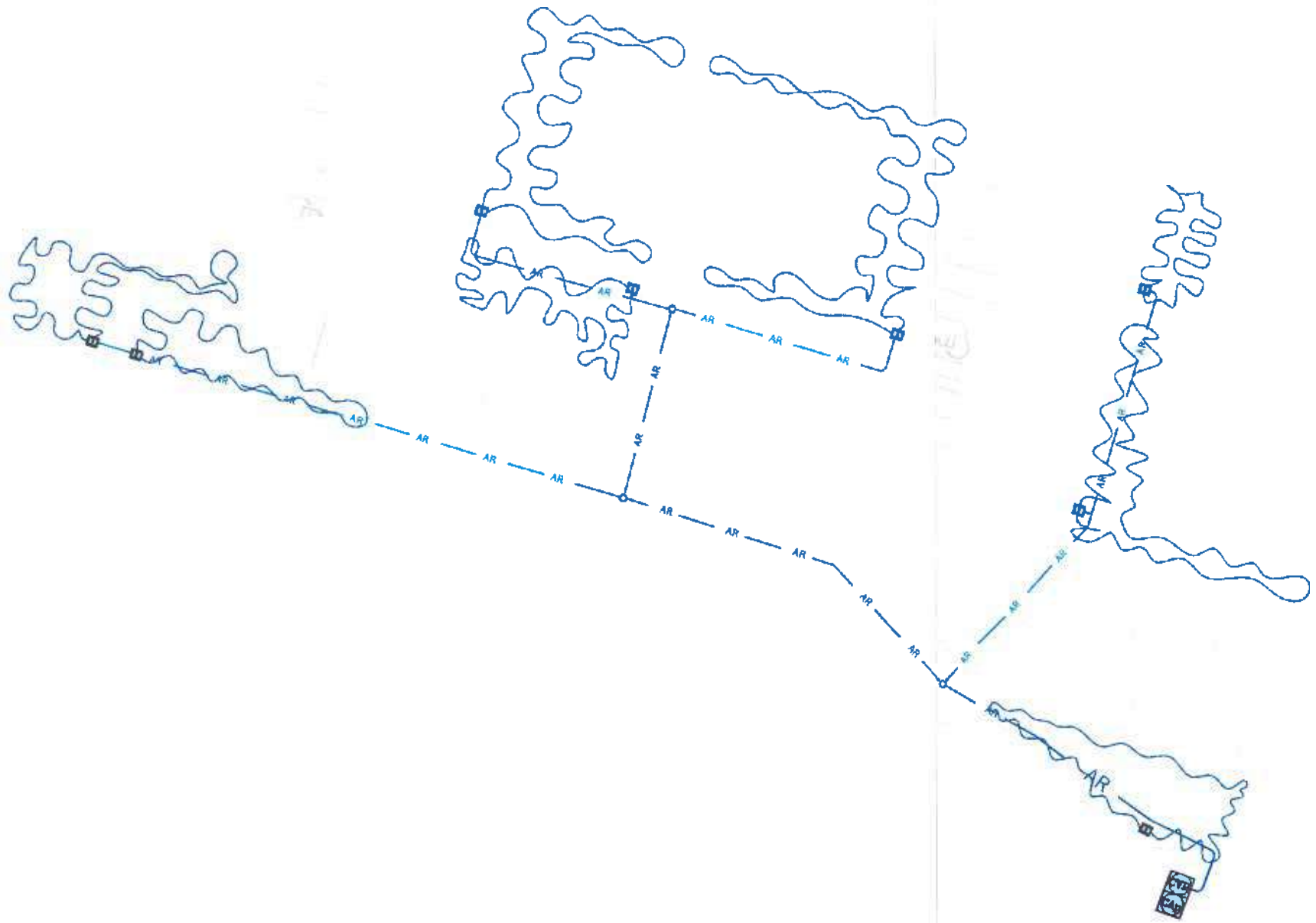
Scara: 1:500

Data: 03/2022

Faza: S.F.

TITLUL PLANȘEI:
PLAN DE SITUAȚIE

Planșa nr. IS01.



SIMBOL	DESCRIERE
CAp	CAp - Cămin apometru propus
CVR	CVR - Cămin de vane și racord
AR	Tub PEHD cu Dn 32mm, PE 100, Pn 10,pozat îngropat H = 0.9m
AR	Tub PEHD cu Dn 40mm, PE 100, Pn 10,pozat îngropat H = 0.9m
	Tub picurare 2.1 - 4.0 l/h/picurător; D_{int} = 14.2mm; D_{ext} = 16.4mm; P_{lucru} = 1bar; Distanța între picurători: 33cm
	Cutie cu robinet 3/4 pentru furtun cu picurător

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant General: S.C. NORDIC VISION S.R.L.
Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

BS CONSULTING
PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C.OBS CONSULTING S.R.L.
Str. Fennel 17N, Loc. Miroslava, Județul Iași
Tel.: 0744.536.315,e-mail: office.obsconsulting@gmail.com
J22/1768/ 2020, CUI: 29580097,

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin Ungureanu		1:500
PROIECTAT	Ing. Adrian Onicel		Data:
DESENAT	Ing. Adrian Onicel		2022

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primărie: Calea Mărășești, nr 6, BacăuTelefon: 0234 581 849
Email: contactprimarie@primariabacau.ro

Pr.nr.: 115/2022

TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI-STRADA LOGOFAT TAUTU-STRADA NEAGOE VODA

Faza: S.F.

PLAN DE SITUAȚIE
INSTALATII SANITARE

Planșa nr.: IS. 01

DEVIZ GENERAL CONFORM HG 907/2016
al obiectivului de investiții :

AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI-STRADA LOGOFĂT TĂUTU-STRADA NEAGOE VODĂ (varianta 1)

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	937748,77	178172,27	1115921,04
1.2	Amenajarea terenului	312116,00	59302,04	371418,04
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		**1249864,77**	**237474,31**	**1487339,08**
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
Total capitol 2		**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	**8.500,00**	**1.615,00**	**10.115,00**
	3.1.1. Studii de teren	8.500,00	1.615,00	10.115,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	**5.000,00**	**0,00**	**5.000,00**
3.3	Expertizare tehnică	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3.5	Proiectare	**84.000,00**	**15.960,00**	**99.960,00**
	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/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	25.000,00	4.750,00	29.750,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerea avizelor/acordurilor/autorizațiilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	34.000,00	6.460,00	40.460,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3.7	Consultanță	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	**52.500,00**	**9.975,00**	**62.475,00**
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	2.500,00	475,00	2.975,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	2.500,00	475,00	2.975,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de Inspectoratul de Stat în Construcție	0,00	0,00	0,00

	3.8.2. Dirigenție de șantier	50.000,00	9.500,00	59.500,00
Total capitol 3		**150.000,00**	**27.550,00**	**177.550,00**
CAPITOLUL 4 **Cheltuieli pentru investiția de bază**				
4.1.	Construcții și utilaje	**1.302.604,00**	**247.494,76**	**1.550.098,76**
4.1.1.	Cheltuieli pentru investiția de bază	**1.302.604,00**	**247.494,76**	**1.550.098,76**
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	35.000,00	**6.650,00**	**41.650,00**
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	170.000,00	**32.300,00**	**202.300,00**
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	**0,00**	**0,00**
4.5.	Dotări	376.475,00	**71.530,25**	**448.005,25**
4.6.	Active necorporale	0,00	**0,00**	**0,00**
Total capitol 4		**1.884.079,00**	**357.975,01**	**2.242.054,01**
CAPITOLUL 5 **Alte cheltuieli**				
5.1.	Organizare de șantier	**47101,98**	**8949,38**	**56051,35**
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	47101,98	8949,38	56051,35
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	**18665,04**	**0,00**	**18665,04**
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	8484,11	0,00	8484,11
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	1696,82	0,00	1696,82
	5.2.4. Cota aferentă Casei sociale a Constructorilor- CSC	8484,11	0,00	8484,11
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	0,00	0,00	0,00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	**233269,50**	**44321,21**	**277590,71**
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total capitol 5		**299036,52**	**53270,58**	**352307,10**
CAPITOLUL 6 **Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste**				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2.	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL		**3582980,29**	**676269,90**	**4259250,18**
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		**1696821,98**	**322396,18**	**2019218,15**

Beneficiar/ Investitor,
MUNICIPIUL BACĂU

Întocmit,
SC NORDIC VISION SRL

AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI-STRADA LOGOFĂT TĂUTU-STRADA NEAGOE VODĂ (varianta 1)

Deviz pe obiect **1 (LUCRĂRI DE DRUMURI)**

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Cap. 4- Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	787.604,00	149.644,76	937.248,76
4.1.1.	Terasamente	0,00	0,00	0,00
4.1.2.	Construcții	787.604,00	149.644,76	937.248,76
4.1.2.1	Strazi si parcari	431.300,00	81.947,00	513.247,00
4.1.2.2	Alei pietonale	185.554,00	35.255,26	220.809,26
4.1.2.3	Borduri	107.750,00		
4.1.2.4	Siguranta circulatiei	63.000,00	11.970,00	74.970,00
TOTAL I- subcap. 4.1		**787.604,00**	**149.644,76**	**937.248,76**
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
TOTAL II- subcap. 4.2		**0,00**	**0,00**	**0,00**
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj 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 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)		**787.604,00**	**149.644,76**	**937.248,76**

Beneficiar/ I
MUNICIPIUL BACĂU

S.C. NORDIC VISION S.R.L

AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI-STRADA LOGOFĂT TĂUTU-STRADA NEAGOE VODĂ (varianta 1)

Deviz pe obiect **2 (LUCRARI DE INSTALAȚII ELECTRICE + CAMERE CCTV)**

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Cap. 4- Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	120.000,00	22.800,00	142.800,00
4.1.1.	Terasamente	0,00	0,00	0,00
4.1.2.	Construcții	120.000,00	22.800,00	142.800,00
4.1.2.1	ILUMINAT PUBLIC STRADAL	100.000,00	19.000,00	119.000,00
4.1.2.2	INSTALAȚII CCTV	20.000,00	3.800,00	23.800,00
TOTAL I- subcap. 4.1		**120.000,00**	**22.800,00**	**142.800,00**
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
TOTAL II- subcap. 4.2		**0,00**	**0,00**	**0,00**
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj 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 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)		**120.000,00**	**22.800,00**	**142.800,00**

Beneficiar/ Investitor,
MUNICIPIUL BACĂU

Întocmit,
SC NORDIC VISION SRL

SOCIETATEA COMERCIALĂ NORDIC VISION SRL J22/16[illegible]/2018 IAȘI - ROMÂNIA

AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI-STRADA LOGOFĂT TĂUTU-STRADA NEAGOE VODĂ (varianta 1)

Deviz pe obiect **3 (LUCRARI DE CANALIZARE PLUVIALĂ + SISTEM IRIGAT)**

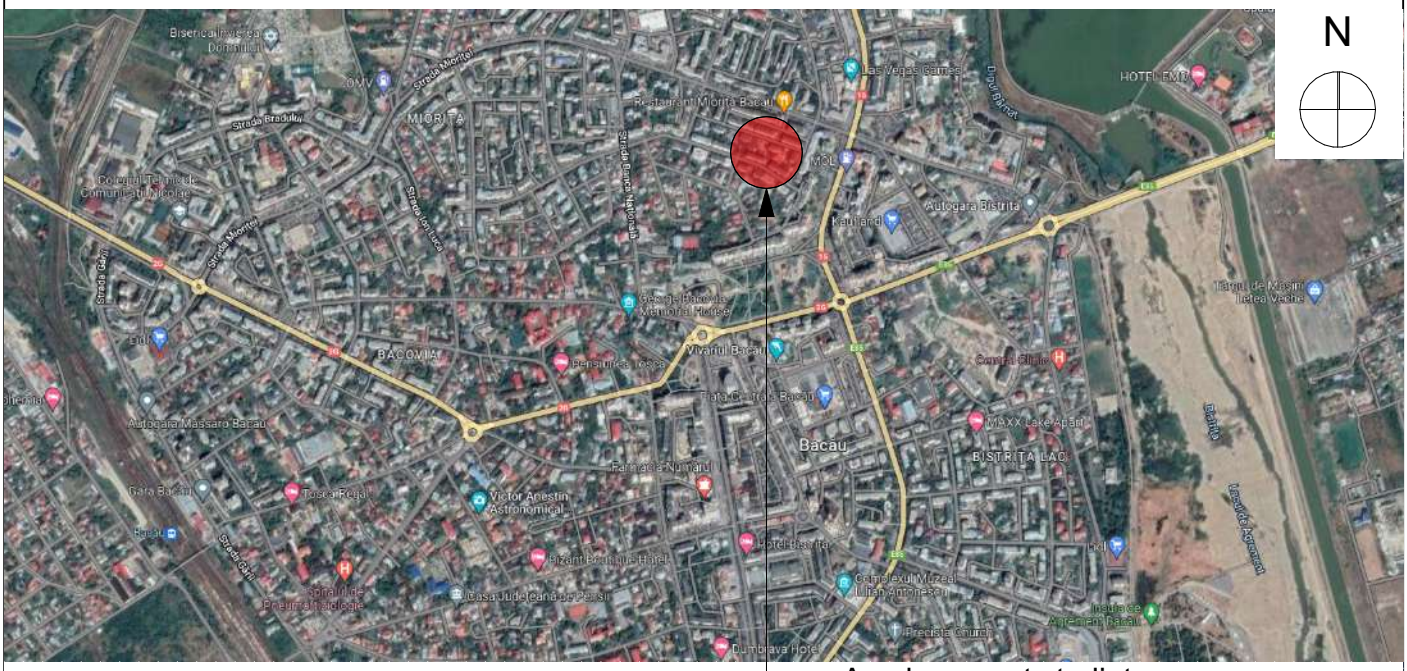
Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Cap. 4- Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	395.000,00	75.050,00	470.050,00
4.1.1.	Terasamente	0,00	0,00	0,00
4.1.2.	Construcții	395.000,00	75.050,00	470.050,00
4.1.2.1	CANALIZARE PLUVIALĂ	300.000,00	57.000,00	357.000,00
4.1.2.2	SISTEM IRIGAT	95.000,00	18.050,00	113.050,00
TOTAL I- subcap. 4.1		**395.000,00**	**75.050,00**	**470.050,00**
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
TOTAL II- subcap. 4.2		**0,00**	**0,00**	**0,00**
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj 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 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)		**395.000,00**	**75.050,00**	**470.050,00**

Beneficiar/ Investitor,
MUNICIPIUL BACĂU

Întocmit,
SC NORDIC VISION SRL

104

AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ





ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Titlu planșă: **PLAN DE ÎNCADRARE**

Nr. planșă: **A.01**

AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ



N

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Spații de relaxare și piste biciclete existente
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25
Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43
Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

Dotări

1. Bancă cu spătar și șezut din lemn și suport din beton
2. Bancă fără spătar cu șezut din lemn și suport din beton
3. Masă din beton cu jocuri
4. Masă din beton cu șah
5. Masă din beton cu table
6. Cub din beton pentru stat
7. Coș de gunoi din beton cu 3 compartimente pentru colectare selectivă
8. Cișmea din beton potrivită și pentru scaunul cu rotile
9. Masă picnic din metal și hexa
10. Rastel pentru biciclete metalic

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată	
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860				Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro	Nr. proiect: 115 / 2022
				Titlu proiect: AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ	
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău	Faza: S.F.
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU				
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE PROPUS	Nr. planșă: A.03
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ				

AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ



N

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25
Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43
Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

Dotări

1. Bancă cu spătar și șezut din lemn și suport din beton
2. Bancă fără spătar cu șezut din lemn și suport din beton
3. Masă din beton cu jocuri
4. Masă din beton cu șah
5. Masă din beton cu table
6. Cub din beton pentru stat
7. Coș de gunoi din beton cu 3 compartimente pentru colectare selectivă
8. Cișmea din beton potrivită și pentru scaunul cu rotile
9. Masă picnic din metal și hexa
10. Rastel pentru biciclete metalic

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5727
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860				Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU, Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro
				Nr. proiect: 115 / 2022
				Titlu proiect: AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău
				Faza: S.F.
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU			
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022	Titlu planșă: PLAN AMENAJARE PARCARE
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ			Nr. planșă: A.04



ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată	
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860				Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU** Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro	Nr. proiect: **115 / 2022**
				Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**	
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău	Faza: **S.F.**
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU				
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022	Titlu planșă: **Vedere 3D**	Nr. planșă: **A.05**
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ				









ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată	
Proiectant: S.C. NORDIC VISION S.R.L. str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași; e-mail: office@nordicvision.ro; tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860				Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU** Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro	Nr. proiect: **115 / 2022**
				Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**	
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău	Faza: **S.F.**
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU				
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022	Titlu planșă: **Vedere 3D**	Nr. planșă: **A.06**
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ				



N

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale
- Alei auto
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (68 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Dotări

1. Bancă cu spătar și șezut din lemn și suport din beton
2. Bancă fără spătar cu șezut din lemn și suport din beton
3. Masă din beton cu jocuri
4. Masă din beton cu șah
5. Masă din beton cu table
6. Cub din beton pentru stat
7. Coș de gunoi din beton cu 3 compartimente pentru colectare selectivă
8. Cișmea din beton potrivită și pentru scaunul cu rotile
9. Masă picnic din metal și hexa
10. Rastel pentru biciclete metalic

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 14, Iași:
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 ; CUI: RO38756860

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primăriei: Calea Mărășești, nr.6, BacăuTelefon: 0234.581.849
Email: contactprimarie@primariabacau.ro

Proiect nr.: 115/2022

TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ

Faza: S.F.

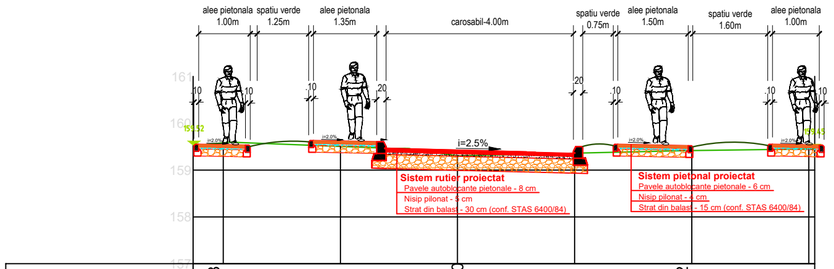
Specificație	Nume	Semnătura
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin UNGUREANU	
PROIECTAT	Ing. Alin ROMANIUC	
DESENAT	Ing. Diana PLOȘTINARU	

Scara: 1:500

Data: 03/2022

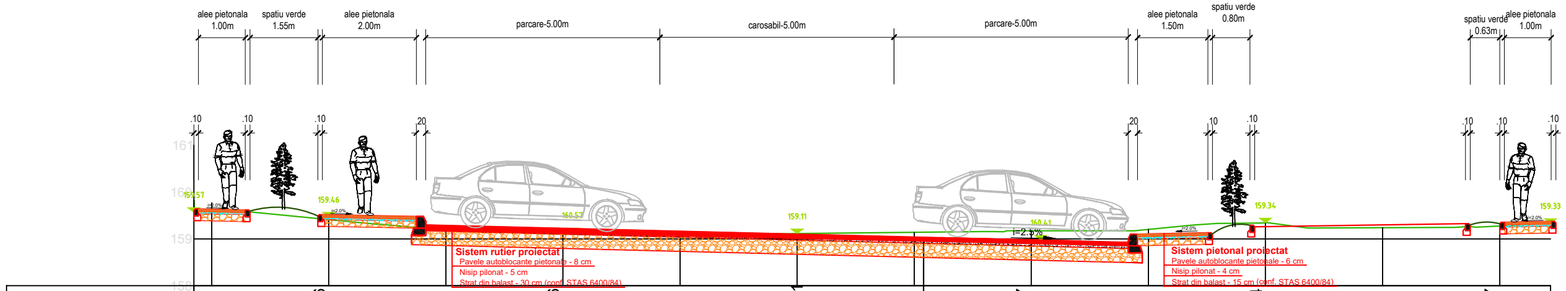
TITLUL PLANȘEI:
PLAN DE SEMNALIZARE (DRUMURI)

Planșa.nr. D1.



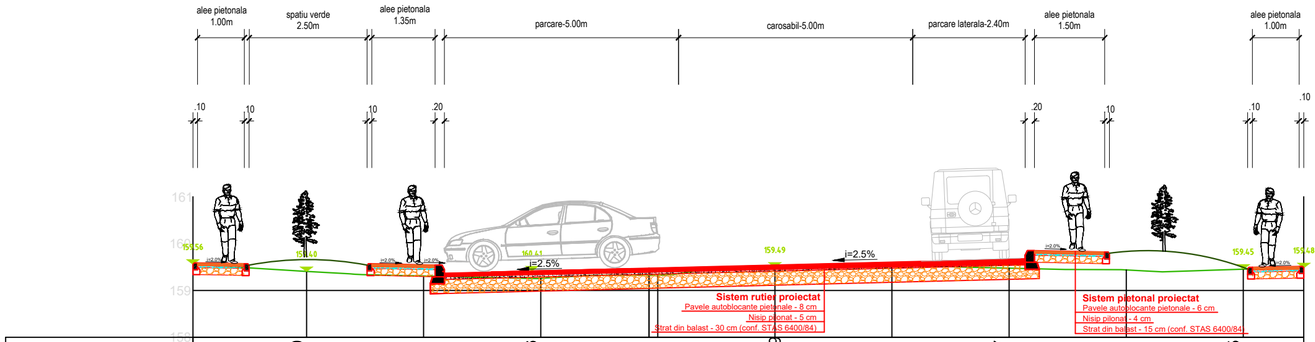
Cote teren	159.58	159.50	159.30	159.36	159.42	159.45
COTE PROIECT	159.54	159.62	159.43	159.45	159.51	159.53
DISTANTE	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50

Sectiunea A-B



Cote teren	159.77	159.46	159.22	159.16	159.13	159.11	159.14	159.17	159.20	159.34	159.24	159.27
COTE PROIECT	159.77	159.51	159.29	159.23	159.16	159.10	159.04	158.98	159.11	159.26	159.30	159.32
DISTANTE	-12.50	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	12.50	15.00

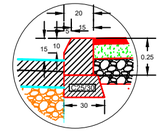
Sectiunea C-D



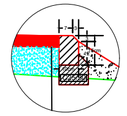
Cote teren	159.40	159.31	159.26	159.33	159.49	159.52	159.47	159.44	159.45
COTE PROIECT	159.66	159.55	159.42	159.48	159.54	159.60	159.67	159.82	159.45
DISTANTE	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00

Sectiunea E-F

Detaliu bordura mare



Detaliu bordura mica



LEGENDĂ

linie teren natural

liniei teren proiectat

NOTĂ:

1. Orice modificare a prevederilor prezentei planșe se va face numai cu acordul proiectantului.
2. Orice neconcordanță între situația din teren și prevederile prezentei planșe vor fi aduse la cunoștința proiectantului.
3. Dimensiunile sunt date în metri, iar cele mai mici de un metru sunt date în centimetri.

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primăriei: Calea Mărăşeşti, nr.6, BacăuTelefon: 0234.581.849
Email: contactprimarie@primariabacau.ro

Proiect nr.: 114/2021

TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ

Faza: S.F.

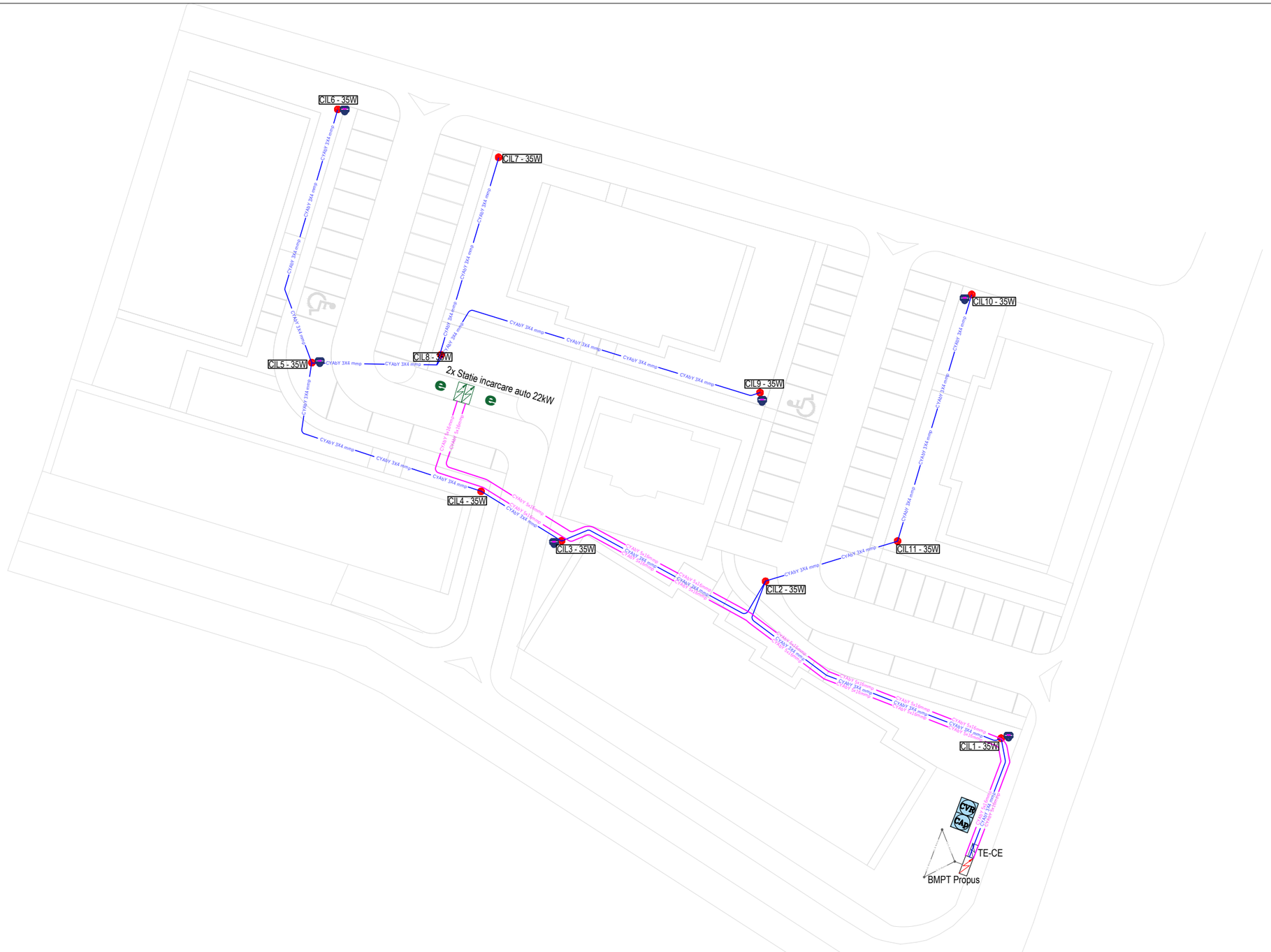
Specificație	Nume	Semnătura
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin UNGUREANU	
PROIECTAT	Ing. Alin ROMANIUC	
DESENAT	Ing. Diana PLOȘTINARU	

Scara: 1:100

Data: 03/2022

TITLUL PLANȘEI:
PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC

Planșa nr. D2.



SIMBOL	DESCRIERE
●	Corp de iluminat montat pe stâlp metalic H = 4m, 35W, 4000lm, IP 66
	Racord electric stație încărcare auto - 22kW
CYAbY 3X4 mmp	LES 0.4kV - CYAbY 3x4mmp - alimentare cu energie corpuri de iluminat
CYAbY 5x16mmp	LES 0.4kV - CYAbY 5x16mmp - alimentare cu energie stații de încărcare auto
OL Zn 40x4mm	Platbandă OL Zn 40x4mm pentru priza de pământ
	Bloc de Măsură și Protecție (BMP) - Propus
	Statie incarcare auto 22kW/ unitate
	Tablou Electric Comandă Electrovane Instalație de Udare (**TE-CE**)
	Camera video DOME 360°, carcasa IP67, antivandal, carcasa incalzita, WDR(wide dynamic range), alimentare PoE amplasata pe stalp de iluminat
e	Parcare rezervata auto electrice

NOTA!

- Alimentarea cu energie electrică a BMP/ punctului de aprindere se realizeaza din Postul de Transformare existent din care se alimentează complexul de clădiri din cadrul proiectului.
- Comanda iluminatului va fi realizată la nivelul punctului de aprindere, utilizând un senzor crepuscular.
- BMP/ Punctul de aprindere va fi legat la priza de pământ nou proiectată
- Stâlpii metalici și corpurile de iluminat se vor conecta la priza de pământ prin intermediul conductorului de protectie (PE) uniform distribuit pe toata lungimea traseului proiectat.

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant General: S.C. NORDIC VISION S.R.L.
Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

BS CONSULTING
PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C.OBS CONSULTING S.R.L.
Str. Fermei 17N, Loc. Miroslava, Județul Iași.
Tel.: 0744.536.315,e-mail: office.obsconsulting@gmail.com
J22/ 1788/ 2020, CUI: 29580097,

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin Ungureanu		1:500
PROIECTAT	Ing. Adrian Onicel		Data:
DESENAT	Ing. Adrian Onicel		2022

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primărie: Calea Mărășești, nr.6, BacăuTelefon: 0234.581.849
Email: contactprimarie@primariabacau.ro

Pr.nr.: 115/2022

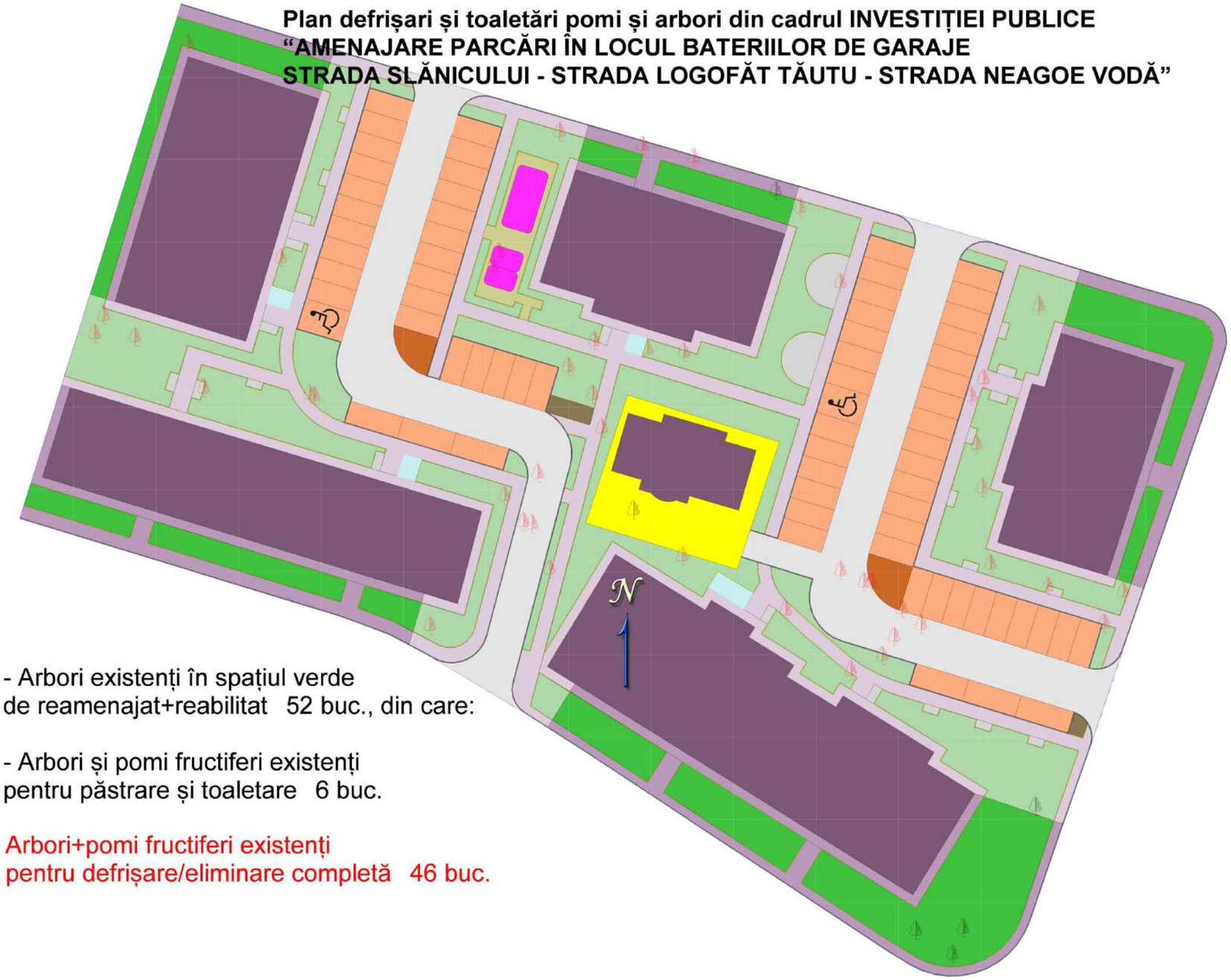
TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI-STRADA LOGOFAT TAUTU-STRADA NEAGOE VODA

Faza: S.F.

PLAN DE SITUAȚIE
INSTALATII ELECTRICE

Planșa nr.: IE. 01
rev.0

Plan defrișari și toaletări pomi și arbori din cadrul INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"



- Arbori existenți în spațiul verde de reamenajat+reabilitat 52 buc., din care:

- Arbori și pomi fructiferi existenți pentru păstrare și toaletare 6 buc.

Arbori+pomi fructiferi existenți pentru defrișare/eliminare completă 46 buc.

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25
Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43
Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Titlu planșă: **PLAN DEFRIȘĂRI / TOALETĂRI**

Nr. planșă: **P.01**

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"

Specii acoperitoare sol - 1226 mp
Euonymus fortuneii E. G.
Hydrangea arborescens
Juniperus horizontalis
Pieris japonica
Vinca minor



Arbori
Acer Platanoides Crimson King 18
Betula utilis 6
Carpinus betulus Fastigiata 9
Cupressocyparis leylandii 61
Laburnum anagyroides 10
Quercus cerris 12
Quercus palustris 10
Sophora japonica 8
Tilia Tomentosa 16

Arbuști
Buddleja davidii 11
Chaenomeles japonica 24
Euonymus japonicus Aureo-marginata 44
Juniperus chinensis 30
Magnolia stellata 5
Photinia glabra 144
Prunus laurocerasus Otto Luyken 145
Viburnum opulus Roseum 18

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25
Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43
Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Titlu planșă: **PLAN PLANTARE GENERAL**

Nr. planșă: **P.02**

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"



Arbori

Acer Platanoides Crimson King 18
Betula utilis 6
Carpinus betulus Fastigiata 9
Cupressocyparis leylandii 61
Laburnum anagyroides 10
Quercus cerris 12
Quercus palustris 10
Sophora japonica 8
Tilia Tomentosa 16

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25
Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43
Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		1:3.009
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Titlu planșă: **PLAN PLANTARE ARBORI**

Nr. planșă: **P.03**

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"



Arbori păstrați
în spațiul verde de reabilitat 6

Arbuști
Buddleja davidii 11
Chaenomeles japonica 24
Euonymus japonicus Aureo-marginata 44
Juniperus chinensis 30
Magnolia stellata 5
Photinia glabra 144
Prunus laurocerasus Otto Luyken 145
Viburnum opulus Roseum 18

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25
Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43
Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Titlu planșă: **PLAN PLANTARE ARBUȘTI GARD VIU**

Nr. planșă: **P.04**

PLAN PLANTARE ÎN CADRUL INVESTIȚIEI PUBLICE "AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ"



Specii acoperitoare sol - 1226 mp
Euonymus fortuneii E. G.
Hydrangea arborescens
Juniperus horizontalis
Pieris japonica
Vinca minor

Arbori păstrați
în spațiul verde de reabilitat 6

Legendă

- Limită de intervenție
- Circulație auto - dublu sens
- Intrare și ieșire auto din cvartal
- Construcții existente
- Alei carosabile propuse
- Platformă gunoi menajer
- Alei pietonale și piste biciclete
- Alei pietonale și piste biciclete existente
- Spațiu de relaxare și agrement
- Spații verzi amenajate peisager
- Spații verzi existente
- Parcări auto (67 locuri)
- Parcări motociclete (13 locuri)
- Rastel biciclete (17 locuri)
- Parcări auto pentru persoane cu dizabilități (2 locuri)
- Proprietăți private

Indici caracteristici

Categorii de zone propuse	Suprafață (mp)
Zone verzi amenajate	1,225.95
Trotuare	919.74
Borduri	88.29
Parcări auto	886.94
Parcări motociclete	35.76
Parcări biciclete	23.25
Platforme deșeuri	12.93
Loc de joaca	79.05
Pavaje locuri de relaxare	78.25
Categorii de spații reabilitate	Suprafață (mp)
Spații verzi	719.43
Categorii de spații existente neamenajate	Suprafață (mp)
Trotuare	549.36

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5927
Claudia Adriana FRĂȚILĂ
Arhitect
cu drept de semnătură

Calitatea	Nume	Semnătura	Cerința	Referat de verificare / Raport de expertiză tehnică - titlu, nr., dată

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	ing. Cătălin UNGUREANU		
Proiectat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		Data: 05.2022
Desenat	arh. Adriana FRĂȚILĂ		

Beneficiar: **MUNICIPIUL BACĂU**
Calea Mărășești, nr.6, Bacău, tel: 0234.581.849, email: contactprimarie@primariabacau.ro

Nr. proiect: **115 / 2022**

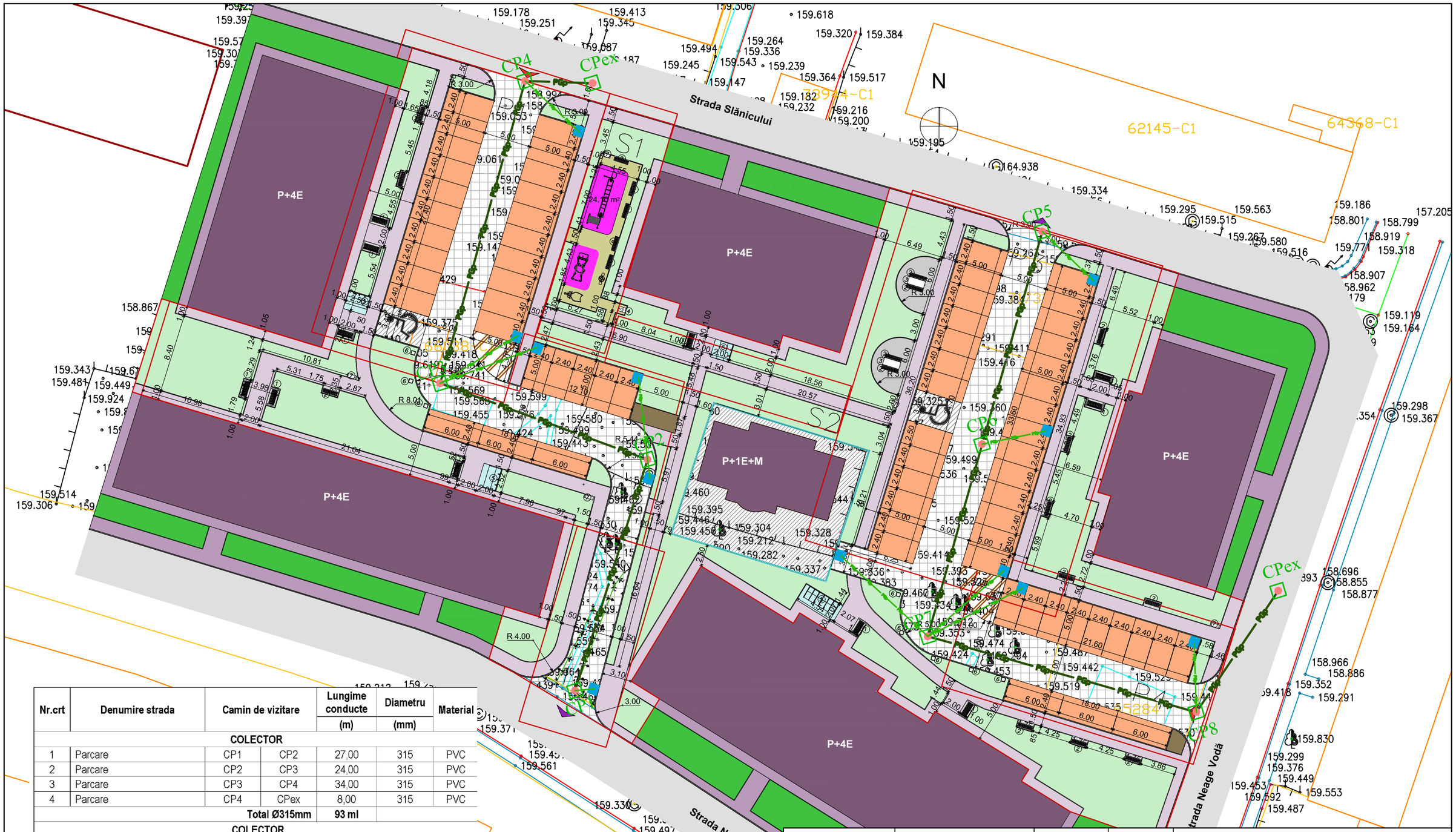
Titlu proiect: **AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ**

Amplasament: Jud. Bacău, Mun. Bacău

Faza: **S.F.**

Titlu planșă: **PLAN PLANTARE ACOPERITOARE SOL**

Nr. planșă: **P.05**



Nr.crt	Denumire strada	Camin de vizitare		Lungime conducte (m)	Diametru (mm)	Material
		COLECTOR				
1	Parcare	CP1	CP2	27,00	315	PVC
2	Parcare	CP2	CP3	24,00	315	PVC
3	Parcare	CP3	CP4	34,00	315	PVC
4	Parcare	CP4	CPex	8,00	315	PVC
			Total Ø315mm	**93 ml**		
		COLECTOR				
5	Parcare	CP5	CP6	45,00	315	PVC
6	Parcare	CP6	CP7	30,00	315	PVC
7	Parcare	CP7	CPex	16,00	315	PVC
			Total Ø315mm	**91 ml**		
		CONDUCTE RACORD LA CANALIZARE				
8	Gura scurgere-camin			90,0	160	PVC
9	Burlane constructii-camin			50,0	160	PVC
			Total Ø160mm	**140,00**	**ml**	
		CĂMINE DIN B.A.				
19	Parcare			8,0		
			Total	**8,0**	**bucati**	

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant:
S.C. NORDIC VISION S.R.L.
str. Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
tel: 0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primăriei: Calea Mărășești, nr.6, BacăuTelefon: 0234.581.849
Email: contactprimarie@primariabacau.ro

Proiect nr.: 115/2022

TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLĂNICULUI - STRADA LOGOFĂT TĂUTU - STRADA NEAGOE VODĂ

Faza: S.F.

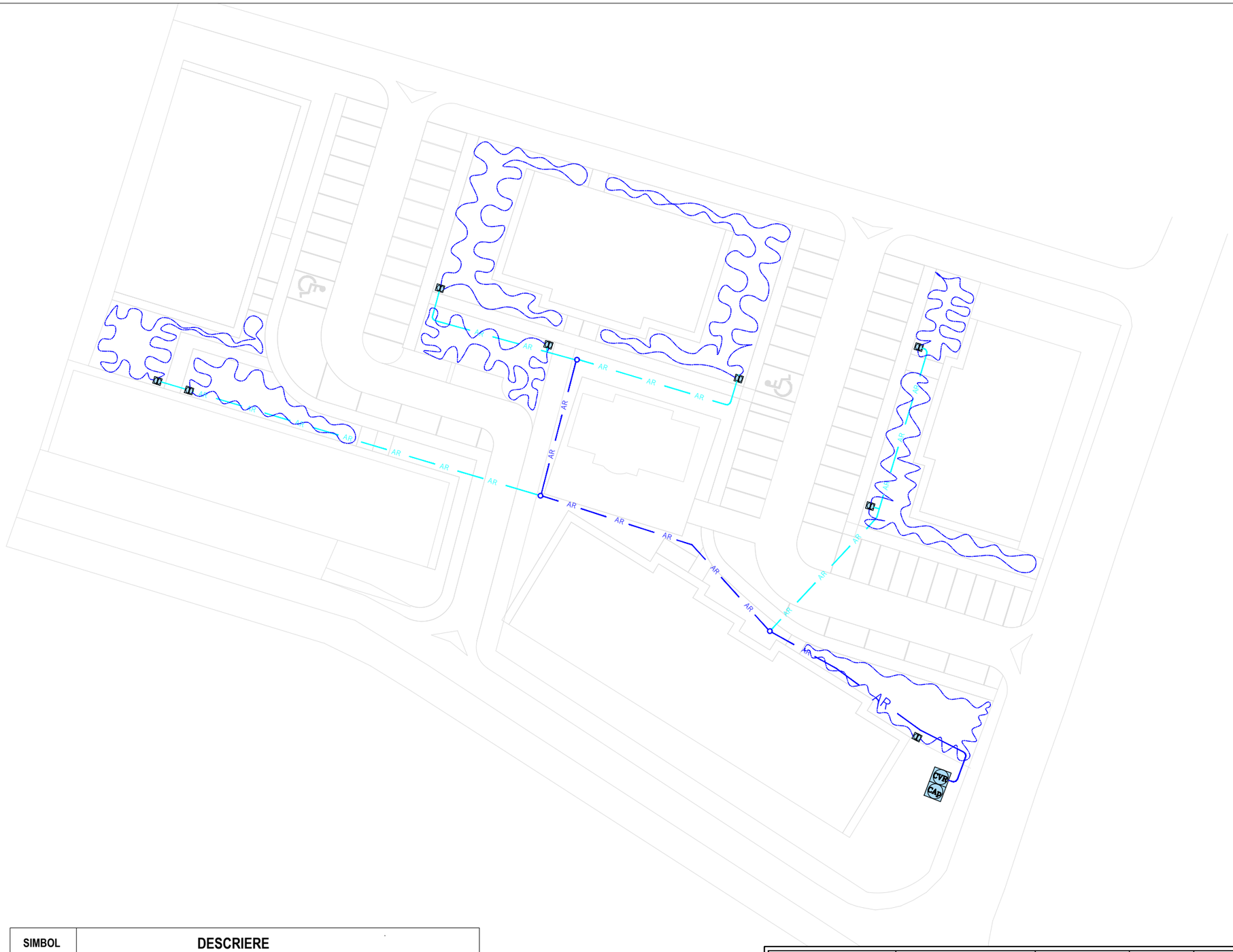
Specificație	Nume	Semnătura
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin UNGUREANU	
PROIECTAT	Ing. Alin ROMANIUC	
DESENAT	Ing. Diana PLOȘTINARU	

Scara: 1:500

Data: 03/2022

TITLUL PLANȘEI:
PLAN DE SITUAȚIE

Planșa nr. IS01.



SIMBOL	DESCRIERE
CAp	CAp - Cămin apometru propus
CVR	CVR - Cămin de vane și racord
AR	Tub PEHD cu Dn 32mm, PE 100, Pn 10,pozat îngropat H = 0.9m
AR	Tub PEHD cu Dn 40mm, PE 100, Pn 10,pozat îngropat H = 0.9m
	Tub picurare 2.1 - 4.0 l/h/picurător; D_{int} = 14.2mm; D_{ext} = 16.4mm; P_{lucru} = 1bar; Distanța între picurători: 33cm
	Cutie cu robinet 3/4 pentru furtun cu picurător

Verificator / Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiză nr. / Data

Proiectant General: S.C. NORDIC VISION S.R.L.
Moara de Foc nr. 15, clădirea Autocenter, birou 7, Iași;
e-mail: office@nordicvision.ro;
0741.533.268 / 0765.67.44.67; CUI: RO38756860

PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C.OBS CONSULTING S.R.L.
Str. Fermei 17N, Loc. Miroslava, Județul Iași.
Tel.: 0744.536.315,e-mail: office.obsconsulting@gmail.com
J22/ 1788/ 2020, CUI: 29580097,

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BACĂU
Adresa primărie: Calea Mărășești, nr.6, BacăuTelefon: 0234.581.849
Email: contactprimarie@primariabacau.ro

Pr.nr.: 115/2022

TITLU PROIECT:
AMENAJARE PARCARE ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI-STRADA LOGOFAT TAUTU-STRADA NEAGOE VODA

Faza: S.F.

Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:500
ȘEF PROIECT	Ing. Cătălin Ungureanu		
PROIECTAT	Ing. Adrian Onicel		Data: 2022
DESENAT	Ing. Adrian Onicel		

PLAN DE SITUAȚIE
INSTALATII SANITARE

Planșa nr.: IS. 01
rev.0

Strada Slanicului

Strada Slanicului

Strada Neagoe Voda

Strada Neagoe Voda

N

V

E

S

LEGENDA:

- zona studiata
- suprafata propusa exproprierii
- 65284 numar cadastral
- ridicare topografica

Certific amplasamentul:

Prezentul document receptionat
e valabil însoțit de procesul verbal
de recepție 3437/01.08.2022

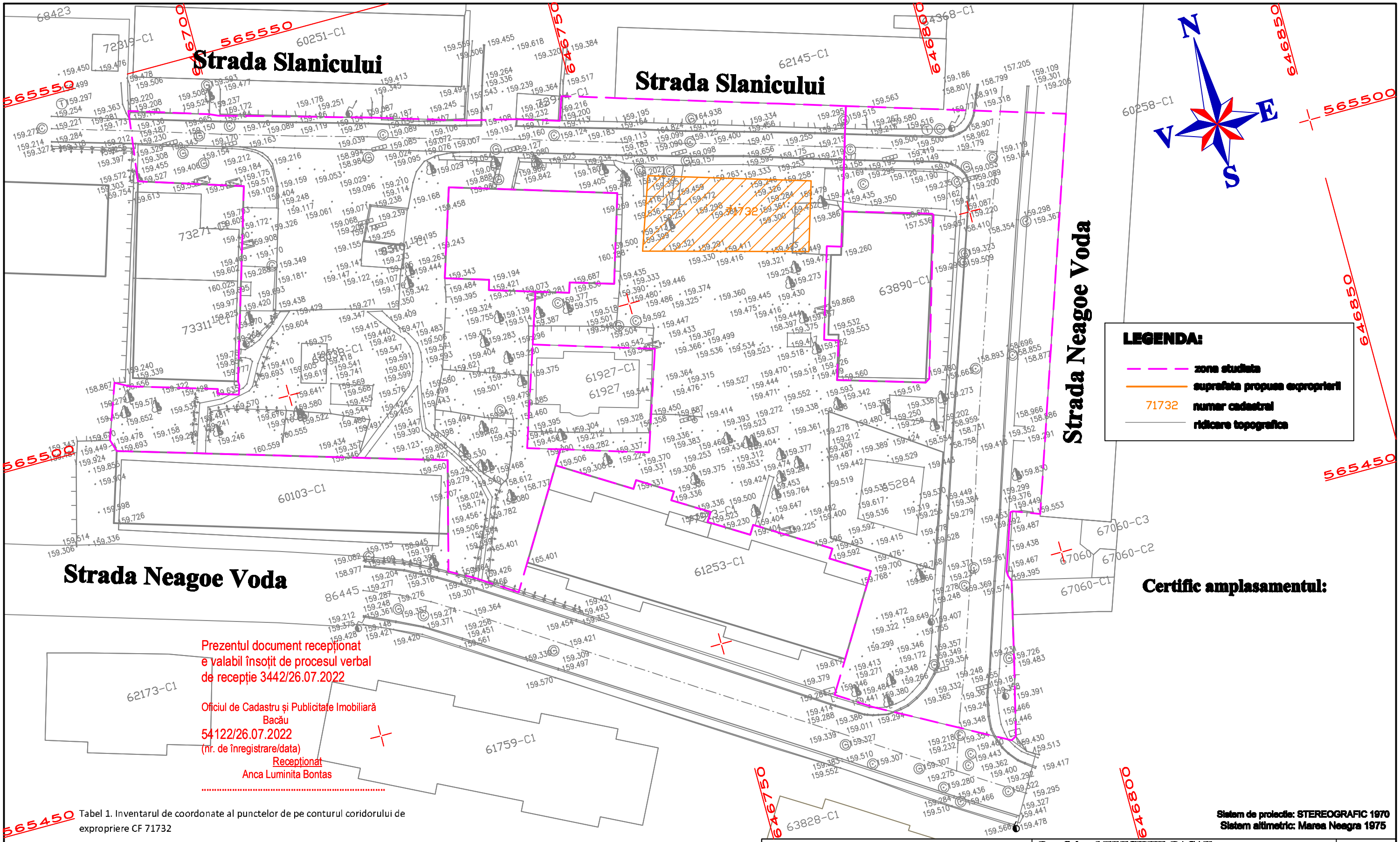
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Bacău
54120/26.07.2022
(nr. de înregistrare/data)
Recepționat
Oana Daniela Mosneguțu

Tabel 1. Inventarul de coordonate al punctelor de pe conturul coridorului de expropriere CF 65284

Nr. Pct.	Inventar de coordonate STEREO'70	
	X (m)	Y (m)
1	565477.8770	646773.3180
2	565468.0530	646787.4740
3	565452.3330	646781.9280
4	565460.4550	646768.8790
Nr. Cad. 65284	Suprafata = 270 mp	

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Ing. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI seria RO-SV-F nr. 187/28.04.2017 Municipiul Suceava, Judetul Suceava				**Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU** **Denumire proiect: PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA"** **Amplasament:** intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau	FAZA TOPO
Masurat	Ing. SOLCAN C.		Scara: 1:500		
Intocmit	Ing. SOLCAN C.			**PLAN DE SITUATIE** SUPORT TOPOGRAFIC	Plansa A1
Redactat	Ing. SOLCAN C.		Data: 07.2022		

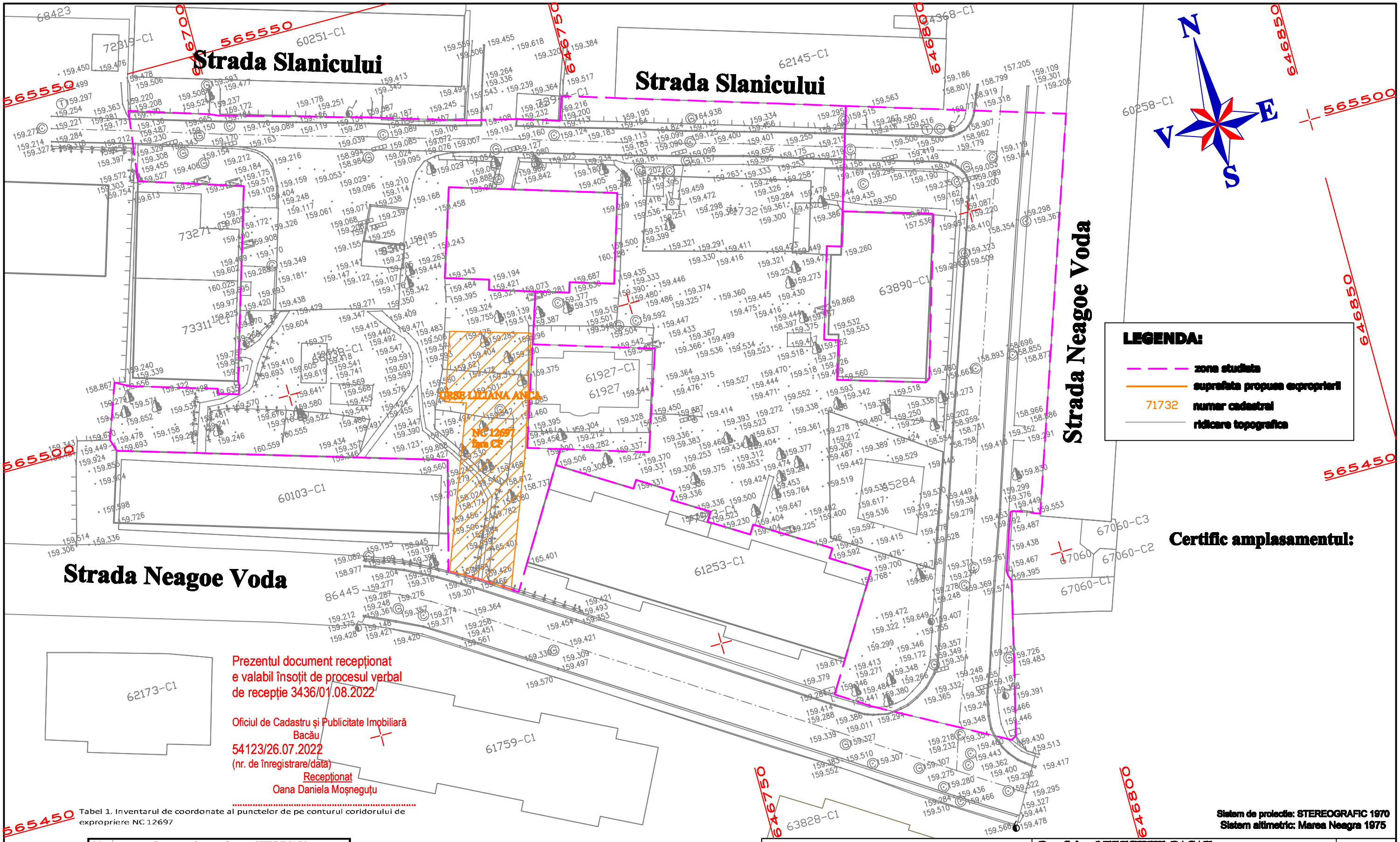


Tabel 1. Inventarul de coordonate al punctelor de pe conturul coridorului de expropriere CF 71732

Nr. Pct.	Inventar de coordonate STEREO'70 X (m)	Y (m)
1	565516.8400	646757.2800
2	565510.1000	646779.4300
3	565500.4918	646776.5159
4	565506.7109	646753.7448
Nr. Cad. 71732	Suprafata = 243 mp	

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Ing. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI seria RO-SV-F nr. 187/28.04.2017 Municipiul Suceava, Judetul Suceava				Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU Denumire proiect: PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA" Amplasament: intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau	FAZA TOPO
Masurat	Ing. SOLCAN C.		Scara: 1:500		
Intocmit	Ing. SOLCAN C.			PLAN DE SITUATIE SUPORT TOPOGRAFIC	Plansa A2
Redactat	Ing. SOLCAN C.		Data: 07.2022		



Certific amplasamentul:

Prezentul document recepționat
e valabil însoțit de procesul verbal
de recepție 3436/01.08.2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Bacău
54123/26.07.2022
(nr. de înregistrare/data)
Recepționat
Oana Daniela Mosneguțu

Tabel 1. Inventarul de coordonate al punctelor de pe conturul coridorului de expropriere NC 12697

Nr. Pct.	Inventar de coordonate STEREO' 70	
	X (m)	Y (m)
1	565502.8110	646724.3690
2	565499.5780	646735.4410
3	565483.8570	646730.3700
4	565465.1996	646723.2066
5	565468.1540	646718.6990
6	565469.9316	646715.4636
7	565492.4140	646723.9940
8	565493.3460	646721.1420
Nr. Cad. 12697	Suprafata = 342 mp	

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Ing. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI seria RO-SV-F nr. 187/28.04.2017 Municipiul Suceava, Judetul Suceava				**Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU** **Denumire proiect: PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA"** **Amplasament:** intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau	**FAZA TOPO**
Masurat	**Ing. SOLCAN C.**		**Scara: 1:500**		
Intocmit	**Ing. SOLCAN C.**			**PLAN DE SITUATIE** **SUPORT TOPOGRAFIC**	**Plansa A3**
Redactat	**Ing. SOLCAN C.**		**Data: 07.2022**		

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 192 DIN 04.07.2024

Caracteristicile principale si indicatorii tehnico- economici prevazuti in documentatia tehnico- economica a obiectivului de investitii

"Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda"

BENEFICIAR: Municipiul Bacau

AMPLASAMENT: Municipiul Bacau, judetul Bacau

INDICATORI TEHNICO- ECONOMICI:

Valoarea totala a investitiei: **4.259.250,18 lei inclusiv TVA**

Din care: **C+M:** **2.019.218,15 lei inclusiv TVA**

a) **Durata de executie a obiectivului de investitii: 6 Luni**

b) **Capacitati minimale**

Nr. crt.	Denumire	Cantitate (buc)
1	Parcari auto	67
2	Parcari motociclete	13
3	Parcari biciclete	17
4	Statie de incarcare masini electrice	1 bucata cu 2 puncte de incarcare

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Director Executiv,
Romica- Lucian CHINDRUS

Consilier superior,
Vasilica MACRI

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 3 COMUNĂ LA HOTĂRÂREA NR. 192 DIN 04.07.2024
ȘI LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 146350/18.04.2024

AMPLASAMENTUL LUCRARILOR –

PLANUL TOPOGRAFIC

REALIZAT IN SISTEMUL NATIONAL DE

PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Director Executiv,
Romica- Lucian CHINDRUS

Consilier superior,
Vasilica MACRI

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 2594 / 2022

Întocmit astăzi, **09/06/2022**, privind cererea **41812** din **09/06/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL BACAU
2. **Executant:** SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** STUDIU TOPOGRAFIC PENTRU: "AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
208	22.03.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
Partea SCrisa	08.06.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Partea	08.06.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 2594 au fost recepţionate 1 propuneri:
* Obiectivul de investitie se propune a se realiza in mun Bacau pe imobile inscrise si neinscrise in evidentele de cacastru si carte funciara.
Schimbarea regimului juridic a imobilelor afectate de investitie duce la anularea avizului.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
78314	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 78314 din stratul permanent!
76395	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 76395 din stratul permanent!
78535	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 78535 din stratul permanent!
63890	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 63890 din stratul permanent!
78485	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 78485 din stratul permanent!
75119	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 75119 din stratul permanent!
73311	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 73311 din stratul permanent!
64983	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 64983 din stratul permanent!
65284	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 65284 din stratul permanent!
66038	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 66038 din stratul permanent!
71732	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 71732 din stratul permanent!
85101	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 85101 din stratul permanent!
88815	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se suprapune cu terenul 88815 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1671567: Imobilul TR-1827-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

107

Inspector
OANA DANIELA MOSNEGUTU

Oana-Daniela Mosnegutu

Semnat digital de Oana-Daniela Mosnegutu
Data: 2022.06.09 11:02:45 +03'00'

108

CĂTRE,
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ **BACAU**
BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ **BACAU**

CERERE PRIVIND SOLICITAREA RECEPŢIE A LUCRĂRII

Subsemnatul **SOLCAN CIPRIAN ANDREI** domiciliat în localitatea Suceava, judeţ Suceava, Bld. Prefect Gavril Tudoras, nr. 11, bl. 36B, sc. A, ap. 5, tel. 0746394655, e-mail: ciprian.solcan@yahoo.com, persoana fizică autorizată, posesoare a certificatului de autorizare categoria B, seria RO-SV-F, nr. 187 eliberat de OCPI Suceava, la data 28.04.2017, solicit:

I. OBIECTUL CERERII :

X - recepţia tehnică a lucrării de specialitate:

- emiterea avizului de începere a lucrării;

II. TIPUL LUCRĂRII:

STUDIU TOPOGRAFIC pentru:
„AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"

III. EXECUTANT: *ING. SOLCAN CIPRIAN ANDREI*

IV. BENEFICIAR: MUNICIPIUL BACAU (CUI: 27824497)

IMOBILUL este identificat prin: U.A.T. **BACAU**

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. cad (IE)
Localitate	Strada	Număr	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	
BACAU	-	-	-	-	-	-	-

Serviciu achitat cu chitanţa nr.	Data	Suma	Cod serviciu
scutit	06.2022	0	1.1.2.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră prin mijloace automatizate, în scopul efectuării înscrierilor în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară sau în vederea eliberării copiilor de pe documentele din arhivă. Informaţiile înregistrate sunt destinate utilizării de către operator şi sunt comunicate numai destinatarilor abilitaţi prin lege (Codul civil, legi speciale), inclusiv organelor de poliţie, parchetelor, instanţelor, altor autorităţi publice. Conform Legii nr. 677/2001 pentru protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, cu modificările şi completările ulterioare, beneficiaţi de dreptul de acces, de intervenţie asupra datelor şi de dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale. Totodată, aveţi dreptul să vă opuneţi prelucrării datelor personale care vă privesc, în limitele prevăzute de art. 15 din Legea nr. 677/2001, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru exercitarea acestor drepturi, vă puteţi adresa la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară cu o cerere scrisă, datată şi semnată. De asemenea, vă este recunoscut dreptul de a vă adresa justiţiei.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, instituţie publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie şi număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poştală etc. Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competenţelor legale privind evidenţele de cadastru şi carte funciară şi pot fi comunicate numai destinatarilor abilitaţi prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliţie, parchetelor, instanţelor sau altor autorităţi publice, în condiţiile legii. În acest sens vă informăm şi vă asigurăm că am luat măsuri tehnice şi organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră. În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date, dar şi pentru orice alte informaţii suplimentare legate de protecţia datelor cu caracter personal vă puteţi adresa responsabilului cu protecţia datelor, la adresa bc@anepi.ro, formulând o cerere scrisă, datată şi semnată sau la telefon.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:18:06 +03'00'

109

BORDEROU

- **Adresa imobilului: U.A.T. BACAU**

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. cad (IE)
Localitate	Strada	Număr	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	
BACAU	-	-	-	-	-	-	-

Beneficiar:

Nume	Prenume	CUI							
MUNICIPIUL BACAU		2	7	8	2	4	4	9	7

Persoană autorizată:

Nume/(denumire PJA)	Prenume	CNP/CUI												
SOLCAN	CIPRIAN - ANDREI	1	8	7	0	1	3	1	0	7	0	0	3	9

- **Număr pagini documentaţie: 22**
- **Numarul de ordine al documentaţiei din registrul de evidenţă a lucrărilor: 29**
- **Conţinutul documentaţiei:**
  - ☐ borderou;
  - ☐ dovada achitării tarifului;
  - ☐ formularele tipizate de cereri şi declaraţii;
  - ☐ certificat fiscal;
  - ☐ copii ale actelor de identitate ale proprietarilor persoane fizice sau copii ale certificatelor de înmatriculare, în cazul persoanelor juridice;
  - ☐ copie a extrasului de carte funciară, după caz;
  - ☐ originalul sau copia legalizată a actelor în temeiul cărora se solicită înscrierea;
  - ☐ memoriu tehnic;
  - ☐ plan de amplasament şi delimitare;
  - ☐ releveele construcţiilor;
  - ☐ plan de încadrare în zonă la o scară convenabilă, astfel încât imobilul să poată fi localizat.

Serviciu achitat cu chitanţa nr.	Data	Suma	Cod serviciu
scutit	06.2022	0	1.1.2.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră prin mijloace automatizate, în scopul efectuării înscrierilor în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară sau în vederea eliberării copiilor de pe documentele din arhivă. Informaţiile înregistrate sunt destinate utilizării de către operator şi sunt comunicate numai destinatarilor abilitaţi prin lege (Codul civil, legi speciale), inclusiv organelor de poliţie, parchetelor, instanţelor, altor autorităţi publice. Conform Legii nr. 677/2001 pentru protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, cu modificările şi completările ulterioare, beneficiaţi de dreptul de acces, de intervenţie asupra datelor şi de dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale. Totodată, aveţi dreptul să vă opuneţi prelucrării datelor personale care vă privesc, în limitele prevăzute de art. 15 din Legea nr. 677/2001, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru exercitarea acestor drepturi, vă puteţi adresa la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară cu o cerere scrisă, datată şi semnată. De asemenea, vă este recunoscut dreptul de a vă adresa justiţiei.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, instituţie publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie şi număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poştală etc. Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competenţelor legale privind evidenţele de cadastru şi carte funciară şi pot fi comunicate numai destinatarilor abilitaţi prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliţie, parchetelor, instanţelor sau altor autorităţi publice, în condiţiile legii. În acest sens vă informăm şi vă asigurăm că am luat măsuri tehnice şi organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră. În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date, dar şi pentru orice alte informaţii suplimentare legate de protecţia datelor cu caracter personal vă puteţi adresa responsabilului cu protecţia datelor, la adresa bc@ancpi.ro, formulând o cerere scrisă, datată şi semnată sau la telefon.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B. SV. 187 2022.06.08 18:18:20 +03'00'

110

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 245/124176 DIN 22.03.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 208 **din** 22.03.2022

în scopul:

1.1.1.A) "SERVICII DE PROIECTARE - FAZA S.F., P.TH. SI ASISTENTA TEHNICA PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII #AMENAJARE PARCARI# IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BACAU** cu **domiciliul** în **județul Bacau, localitatea MUNICIPIUL BACAU, strada CALEA MARASESTI, nr. 6, sc. 7**, înregistrată la nr. **245/124176** din **16.03.2022**

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **județul Bacau, municipiul Bacau tarla -lot - parcela** -sau **identificat prin**: plan de incadrare in zona

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism faza **P.U.G** , aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin - HCL nr. 114 / 20.04.2016 - HCL nr. 385 / 29.12.2016**.

În conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul este situat in intravilanul municipiului Bacau.
Conform inscrieri privitoare la proprietate, terenul este proprietate publica al municipiului Bacau cat si proprietate privata.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren liber de constructii
Functiunea aprobata prin P.U.G./2012 este zona locuinte colective si zona cai de comunicatie rutiera, inclusa in UTR 4.

Zona fiscala: A

3. REGIMUL TEHNIC:
(conform anexa 1)

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:18:33 +03'00'

 110

Prezentul Certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru:**

1.1.1.A) "SERVICII DE PROIECTARE - FAZA S.F., P.TH. SI ASISTENTA TEHNICA PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII #AMENAJARE PARCARI# IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **Agenţia pentru Protecţia Mediului, Str. Oituz nr.23 mun BACĂU jud Bacău.**

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:18:47 +03'00'

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a)Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (în copie);
b)Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel; _____
c) Documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată şi însuşită tehnic şi însoţită de deviz lucrări:

[X] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [X] D.T.O.E.

d) Avize şi acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructură:

[X] alimentare cu apă [X] gaze naturale [X] canalizare
[X] telefonizare [X] alimentare cu energie electrică [X] salubritate
[X] alimentare cu energie termică [ ] transport urban

d.2) Avize şi acorduri privind:

[X] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [X] sănătatea populaţiei

d.3) Avizele / acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie):

[x] Acordul/Autorizaţia Administratorului Drumului
[x] Inspectoratul General Al Politiei Romane-Politia Municipiului Bacau - Biroul Rutier
[x] Comisia de circulatie a municipiului Bacau
[x] Aviz de bransare provizorie Alimentare cu Apa (pentru organizarea de santier)
[x] Aviz de bransare provizorie Alimentare cu Energie Electrica (pentru organizarea de santier)
[x] Aviz de bransare provizorie Canalizare (pentru organizarea de santier)

d.4) Studii de specialitate:

[x] Documentatia Tehnica pentru Acordul/Autorizatia Administratorului Drumului

d.5) Alte acorduri/declaraţii notariale:
DREPT REAL SAU DE CREANTA ASUPRA TERENULUI UNDE SE VOR EXECUTA LUCRARILE
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului(copie):
Agenţia pentru Protecţia Mediului, Str. Oituz nr.23 mun BACĂU jud Bacău.
f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii):
taxă timbru O.A.R.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

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

Primar,
Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu

ROMÂNIA MUNICIPIUL BACĂU JUDEŢUL BACĂU

Secretar,
Ovidiu Nicolae Popovici

Arhitect şef,
Diana Mihaela Marin

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.06.08 18:19:00 +03'00'

112

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 102 din 22.03.2022

Achitat taxa de: **SCUTIT** lei, conform chitanta - nr - din in valoare de -.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 22.03.2022

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR,
_____

ARHITECT ŞEF,
_____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.
Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____ .

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:19:13 +03'00'

113

Anexă 1 la certificatul de urbanism nr. din - REGIM TEHNIC

Imobilul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus.
CONFORM PLANSEI DE REGLEMENTARI URBANISTICE TERENUL PERMITE CA ZONIFICARE
I. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
Functiunea dominanta : cai de comunicatie rutiera

Functiunile complementare admise:
- constructii compatibile functiei de baza (LI, IS, IA, GC);
- accese pietonale si carosabile;
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;
- spatii verzi de protectie sau amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a intersectiilor/incintelor;
- amenajari ale zonei cadastrale cali ferate cu spatii verzi, elemente de protectie impotriva poluarii si pentru asigurarea securitatii circulatiei feroviare;
- activitati de salubritate si gospodarie comunala.

Utilizare functionala

Utilizari admise:
CC.r. Unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale:
- parcaje si garaje publice;
- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public (clasele tehnice I – IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 – "Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale");
- spatii de stationare/parcare;
- platforme/alveole carosabile pentru transport în comun;
- trotuare, alei pentru biciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- plantatii de aliniament si de separare a fluxurilor;
- elemente de consolidare a partilor carosabile;
- pasaje denivelate carosabile / pietonale.

Utilizari admise cu conditionari
CC.r. – incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

Interdictii temporare
- s-au stabilit în zonele pentru care este necesara elaborarea unor documentatii de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) sau a unor studii de specialitate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie;
- modernizarea intersectiilor si realizarea spatiilor de parcare propuse;
- lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare si a circulatiei rutiere se vor autoriza numai cu avizul "R.A. S.N.C.F.R." si al Ministerului Transporturilor.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:19:27 +03'00'

Utilizari interzise

Este interzisa în zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare:
- amplasarea de constructii, instalatii, plantatii; efectuarea de lucrari; depozitarea, manipularea, prelucrarea oricaror substante sau materiale care prin natura lor pune în pericol securitatea transportului feroviar, conform art. 20 din R.G.U. modificat si CAP.II pct. 6.3 din Regulamentul Local

de Urbanism;
- cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unitatilor de transport si garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu/ explozie;
- amplasarea de panouri publicitare în zona de protectie a drumurilor.

Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor:

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:
Se va avea în vedere necestiatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, în conformitate cu prevederile art.18 si 20 din R.G.U.
Orientarea fata de punctele cardinale - conform art.17 din R.G.U. si a necesitatilor procesului tehnologic/activitatii propuse.
Pentru unitatile noi amplasamentul va fi analizat prin studii de specialitate (studiu de impact).
Amplasarea fata de drumurile publice
Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
Spatiile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor art.33 si Anexa nr.5 din R.G.U. si se vor proiecta conform NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME în LOCALITATILE URBANE – Indicativ P 132-93.

La amplasarea parcajelor se vor respecta urmatoarele distante:
- parcaje pe carosabil sau pe trotuar fata de un front cu comert, intreprinderi productive, servicii - se va respecta o distanta minima de 5,00m;
- parcaje/garaje pentru mai putin de 50 autoturisme fata de un front de locuinte, birouri - se va respecta o distanta minima de 15,00m;
- parcaje cu mai putin de 50 vehicule fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - se va respecta o distanta minima de 25,00m;
- parcaje cu peste 50 vehicule fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - se va respecta o distanta minima de 75,00m;
- parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor - se va respecta o distanta minima de 5,00m;

La stabilirea noilor trasee stradale se va avea în vedere corelarea orientarii acestora cu functiunea si orientarea posibila a viitoarelor cladiri.
Amplasarea fata de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R. – conform art. 20 din R.G.U., CAP. II pct. 6.3 si CAP. IV.3;
Amplasarea fata de aeroport – conform art. 20 din R.G.U., CAP. II pct. 6.3 si CAP. IV.3;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Accese carosabile – conform art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si regulilor de baza cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism CAP. II pct. 7.1.
Accesele carosabile în subzonele aflate în interdictie temporara de construire se rezolva în cadrul documentatiilor de urbanism ce se vor elabora ulterior (P.U.Z. sau P.U.D.).

Accese pietonale – conform R.G.U. art.26, regulilor de baza cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism CAP. II pct. 7.2.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor
Parcelare – conform R.G.U., art.30, pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:19:42 +03'00'

Inaltimea constructiilor - conform art.31 din R.G.U., pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

Aspectul exterior al constructiilor - conform R.G.U. art.32, pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.
Este necesar:
- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact

cu municipiul;
- organizarea incintelor sa tina cont de imaginea prezentata catre drumurile publice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje – conform art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism.

Spatii verzi – conform art.34 si Anexa nr. 6 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.2 din Regulamentul Local de Urbanism.

Imprejmuiri – conform art. 35 din R.G.U. si CAP.II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.

II. ZONA LOCUINTE COLECTIVE

Functiunea dominanta – locuirea, compusa din:
- locuinte colective existente/propuse în cadrul subzonelor – LC si LC p în blocuri cu regim mediu de inaltime P+4 niveluri.
- locuinte colective propuse în blocuri cu regim mediu de inaltime P+6÷10 niveluri – SUBZONA LC.p.

Functiunile complementare admise:
- institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje, garaje);

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise:
- locuinte colective în subzonele LC, LC.p. cu P+4÷10 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni, completari în cadrul trupului principal;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizari admise cu conditionari
- se admit servicii aferente zonelor de locuinte prin schimbarea destinatiei apartamentelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:
- apartamentele sunt situate la parterul cladirilor;
- accesul va fi separat de cel al locatarilor;
- accesul se face dintr-o strada prin fatada principala si nu din curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatiilor verzi;
- activitatea nu va perturba locuintele;
- extinderile adosate parterului cladirilor se vor considera doar insertii sau continuari la extinderi deja existente.
- prin exceptie, se admit urmatoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul cladirilor si care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta.

Utilizari interzise
- modificari ale spatilor în cladirile existente care ar pereclita stabilirea constructiilor;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate;
- constructii de locuit care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 16:19:55 +03'00'

aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice - incendii, explozii (art. 12 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 din R.L.U.);
- în raport cu zona functionala: se interzic orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu specificul zonei.
- sunt interzise locuintele individuale în Subzona LC - zona de locuinte colective;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- sunt interzise functiunile industriale, conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism. Aceast reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor:
Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4 din Regulamentul Local de Urbanism.
- in situatiile în care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela în cauza), cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.
- in situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu minim 4,00m fata de aliniament.
- pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.
- garajele se vor retrage cu minimum 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mica sau egala cu 12,00m:
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 5,00m.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare decat 12.00m:
- cladirile se vor retrage în mod obligatoriu, de la una din limitele laterale, cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3,00m;
- în cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor lipi de acesta, fara ca lungimea calcanului nou sa depaseasca 20,00m, masurati de la aliniament. Astfel, se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusa calcanului existent cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3,00m;
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00m.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:20:12 +03'00'

Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumuri de servitute)
- cladirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage fata de limita posterioara si una din limitele laterale ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 3,00m.
- este interzisa amplasarea oricaror constructii în jumatatea posterioara a parcelei.

Pentru toate situatiile
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,00m.

- garajele se vor retrage cu cel putin 5,00m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai înalte, masurata la comisa sau atic în punctul cel mai inalt, distanta care se poate reduce la jumatate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor sau ale casei scarii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - se vor respecta prevederile art. 25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

- ***Pentru locuinte colective*** *cu acces si lot folosit în comun se vor asigura:*
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelorde stingere al incendiilor;
- accese la garaje si parcaje.
- ***Pentru toate categoriile de constructii:***
- se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- în cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehicolelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,00m si o inaltime de 3,50m.;
- accesele si peisajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere în permanenta

Accese pietonale

- se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U., II pct. 7.2 din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea legislatiei în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitude), la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pietonale (Codul Civil art 616 -619, Legea nr.82/1998 si Ordinul M.T. nr.49/1998).
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.
- actiunea de revitalizare a zonei de locuinte va urmari crearea unui sistem coerent de circulatie pietonala, agrementata cu mobilier urban si spatii verzi.
- se interzice amenajarea de spatii comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioscuri, etc.) care pot incomoda circulatia pietonala si afecta peisajul urban.
- autorizarea constructiei de locuinte este permisa numai daca se asigura accese pietonale si daca este posibila crearea servitutii de trecere pentru locuintele care nu au iesire la calea publica(conform legii).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente - se vor respecta prevederile art.27 din R.G.U., CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul Local de Urbanism si a recomandarilor din avizele de specialitate.

Realizarea de retele tehnico-edilitare - se vor respecta prevederile art.28 din R.G.U., CAP. II pct. 8.2 din Regulamentul Local de Urbanism.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI B, SV, I87 2022.06.08 18:20:28 +03'00'

Reguli cu privire la formarea si dimensiunile terenului si constructiilor

Inaltimea constructiilor

- se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
- inaltimea constructiilor se va stabili pe baza unor analize ale situatiilor distincte, astfel:
- protejarea si punere în valoare a vegetatiei existente, precum si a calitatilor fondului construit cu valoare de patrimoniu cultural;
- respectarea regulilor de compozitie architectural-urbanistica a zonei.
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Subzona **LC** - zona de locuinte colective

Regimul de inaltime maxim admis este P+10.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 45,00m.

Pentru a pune în valoare potentialul rivierei create de cele doua lacuri de acumulare ale municipiului, din considerente estetic-urbanistice, pe parcelele din aceasta zona, cu suprafete de peste 2.000,00mp. se pot admite cresteri ale regimului de inaltime maxim admis pana la dublarea acestuia, doar în baza unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z.

Aspectul exterior al constructiilor

- se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.3 din Regulamentul Local de Urbanism.
- volumetria constructiilor noi (conformare, proportii, dimensiuni) va respecta trasaturile generale ale tesutului urban existent.
- se va urmari armonizarea noilor constructii cu cladirile invecinate sub aspectul materialelor de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare, al culorilor ansamblului si detaliilor, precum si al conformarii si amplasarii golurilor pe fatade. Se vor realiza lucrari de intretinere la fatadele blocurilor construite în ultimele decenii.
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.
- necesitatile de imbunatatire a confortului de locuire si urban reclama lucrari de reamenajare a spatiilor dintre constructii, în sensul maririi suprafetelor allocate spatiilor verzi si pietonale prin diminuarea numarului de parcaje, care se vor rezolva în constructii special amenajate.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- P.O.T. max. = 40%
- C.U.T. max. = 4,4

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje

- se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism.
- in zona cu locuinte individuale avand regim de protectie se interzice utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare.
- realizarea de garaje pe parcelele cu constructii existente apartinand patrimoniului cultural de interes national sau local va avea acelasi regim de autorizare ca si categoriile de interventie solicitate pentru constructia principala.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la Regulamentul Local de Urbanism. în situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.
- este interzisa amplasarea parcajelor la sol fata de ferestrele locuintelor la o distanta mai mica decat cea mentionata in OMSn119/2014.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.06 18:20:44 +03'00'

Spatii verzi si plantate

- se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 6 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.2 din prezentul Regulament.
- spre caile de circulatie, în zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii.
- se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol

sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.
- pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

Imprejmuiri
- se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism
- Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor aflate în zona de interes.
- Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Nota:
Această anexă este un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General 2012 aprobat prin HCL 84/2012.

Utilităţi existente în zonă: energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicaţii, energie termică.
SE SOLICITA "SERVICII DE PROIECTARE - FAZA S.F., P.TH. SI ASISTENTA TEHNICA PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII #AMENAJARE PARCARI# IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA"

Aspectul exterior al lucrarilor solicitate nu va deprecia aspectul general al zonei.

JUDEŢUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 208 **din** 22.03.2022

Arhitect şef,
Diana Mihaela Marin

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B. SV. 187 2022.06.08 18:20:57 +03'00'

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.06.08 18:21:11 +03'00'

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5.000

L-35-54-B-d-1-II



Amplasament studiat, UAT BACĂU

Limită intravilan

Delimitare UAT

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:21:27 +03'00'

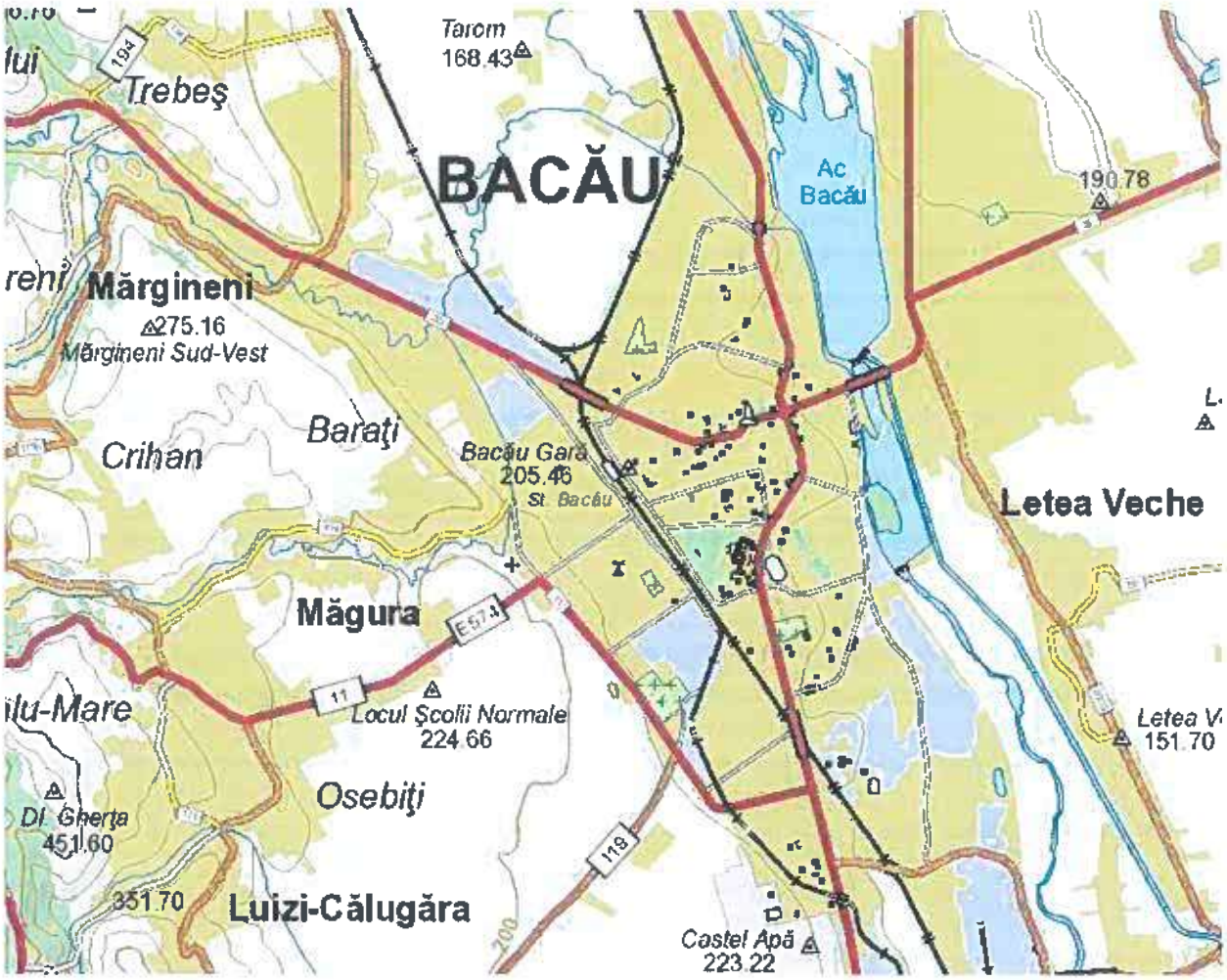
Nr. înregistrare 17682 ziua 04 luna 09 anul 2022
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI Bacău
eliberată la data de 09.03.2022
Tariful 40 cu chitanța nr. BCB10564/2022
Referent MIHAELA SILAV

Digitally signed by Mihaela Silav
DN: c=RO, l=Mun. Bacau, o=OCPI Bacau, cn=Mihaela Silav, serialNumber=SM187, st=Bacau, givenName=Mihaela, sn=Silav

122

Ing. Solcan Ciprian – Andrei
✉ Municipiul Suceava, judetul Suceava
E-mail : ciprian.solcan@yahoo.com
☎ Telefon: 0746 394 655

STUDIU TOPOGRAFIC



FAZA :

TOPO

DENUMIRE PROIECT:

AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BACAU

EXECUTANT:

ING. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:21:42 +03'00'

123

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Pagina titlu
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu tehnic
- Calculul analitic al suprafeţei
- Planuri topografice format analogic (scara 1:500) si digital

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:21:56 +03'00'

MEMORIU TEHNIC

I. Generalităţi

Pentru beneficiarul **MUNICIPIUL BACAU,** în faza "TOPO", a fost efectuată următoarea lucrare:

Studiu topografic pentru:

AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA

Date despre amplasament

Amplasamentul studiat în suprafaţă de **6518 mp,** este situat in intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau. Terenul este situat intre blocuri, zona delimitata de strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda, este proprietate publica a municipiului Bacau, cat si proprietate privata, folosinta actuala: teren liber de constructii. Se propune amenajarea unor parcari, in locul bateriilor de garaje dintre strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda.

II . Lucrări topografie

Lucrările topografice au cuprins mai multe etape:

1. Faza de teren care cuprinde: recunoaşterea terenului de măsurat; ridicarea în plan a detaliilor pentru realizarea lucrărilor.
2. Faza de birou care cuprinde: calcule topografice; redactarea planurilor; cartografierea planurilor .

1. Faza de teren

Recunoaşterea obiectivului a fost efectuată împreună cu reprezentantul beneficiarului pentru a identifica terenul şi pentru a stabili amplasamentele care trebuiesc măsurate, apoi s-a trecut la identificarea punctelor din reţeaua geodezica din zonă.

Ridicarea în plan a detaliilor a fost efectuată prin radiere cu staţia GPS UNISTRONG G970II PRO în mod RTK folosind ID-ul de conectare "ciprian.s28160" în reţeaua ROMPOS - NTRIP Nearest_3.1.

Toate lucrările topografice s-au executat pe baza unei reţele de sprijin care să răspundă atât ridicărilor topografice cât şi lucrărilor de trasare a soluţiilor proiectate.

S-a folosit pentru încadrarea măsurătorii: Staţia de Ref. cea mai apropiata (Nearest_3.1). Precizia de determinare a punctelor a fost de ±3,8cm.

Ridicarea s-a executat în sistem de coordonate Stereografic 1970 iar cotele s-au determinat in sistemul naţional de referinţa Marea Neagra 1975.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 16:22:20 +03'00'

125

Măsurători GPS

Pentru determinarea coordonatelor punctelor geodezice bornate s-a folosit metoda **"Înregistrări ale semnalelor emise de constelaţia de sateliţi ai Sistemului de Poziţionare Globală (GPS)"** în sistemul de coordonate tridimensional XYZ - WGS84, care au fost ulterior transformate în sistemele de coordonate STEREO 1970 folosit în ţara noastră.

Conform cerinţelor beneficiarului prezentului Contract si in acord cu specificaţiile tehnice ale ANCPI, au fost realizate următoarele categorii de lucrări geodezice şi topografice: stabilirea punctelor reţelei, proiectarea observaţiilor necesare determinării reţelei şi efectuarea măsurătorilor.

Proiectarea observaţiilor a fost executată conform particularităţii prezentei reţele. Pe baza informaţiilor ulterioare recunoaşterii terenului, au fost proiectate grupuri de puncte staţionabile care vor servi execuţiei observaţiilor clasice. Aceste grupuri de puncte, împreună cu punctele bornate staţionabile ale reţelei au fost amplasate grafic pe hărţi şi planuri în vederea stabilirii configuraţiei reţelei GPS.

În etapa de execuţie a proiectului de reţea au fost considerate Normele Tehnice de Introducerea Cadastrului General elaborate de ANCPI, precum si aspecte teoretice si practice referitoare la particularităţile proiectării şi prelucrării observaţiilor GPS.

2 . Faza de birou

2.1.Calcule topografice

După efectuarea unei prelucrări primare având drept scop verificarea iniţială a măsurătorilor din teren s-a trecut la compensarea riguroasă a reţelei executate, operaţiune precedată de opţiuni suplimentare.

Datele culese din teren, cu ajutorul GPS-ului UNISTRONG G970II PRO, sunt stocate de către un calculator mobil (Nautiz X8) pe care rulează programul suport Windows Mobile v6.1 pentru programul SurvCE de înregistrare si transcalculare automata a datelor din sistemul WGS 1984 - ETRS 89 in sistemul naţional al României StereoGrafic 1970 – Marea Neagra 1975.

Programul Carlson SurvCE are implementat TransDatROv4.01 realizând rapoarte automate a coordonatelor punctelor (XYZ) in fişiere ASCI, cât si DXF.

2.2 Redactarea planurilor

Fişierele descărcate din calculatorul mobil al echipamentului UNISTRONG 970II PRO s-au integrat in fişiere DXF cât şi DWG.

Planul topografic s-a redactat cu ajutorul ploterului Canon TM200 si a imprimantei HP 7740.

2.3 Cartografierea planurilor

Cadrul şi caroiajul foilor de plan topografic s-au executat pe foii de plan format A3, plansa A2.

Semnele convenţionale folosite la întocmirea foii de plan sunt identificate cu cele din Normativul de condiţii tehnice de executare şi recepţie a lucrărilor geodezice-topografice pentru întocmirea planurilor topografice C110/69 .

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187
2022.06.08 18:22:35 +03'00'

Calculul analitic al suprafeţei zonei studiate

Intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

NRCAD :
SUPRAFATA : 6518.1900
PERIMETRUL : 771.68

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y
1	2	119.0211	31.25	565519.042	646786.966
2	3	220.8879	56.86	565509.845	646816.828
3	4	322.6873	3.90	565456.014	646798.503
4	5	293.9720	0.36	565457.375	646794.847
5	6	221.9590	2.71	565457.341	646794.489
6	7	219.5814	2.59	565454.786	646793.571
7	8	221.7358	3.07	565452.318	646792.787
8	9	196.2540	0.68	565449.425	646791.759
9	10	180.2059	0.93	565448.746	646791.799
10	11	214.6638	11.94	565447.856	646792.085
11	12	215.3979	4.68	565436.227	646789.358
12	13	215.2277	5.37	565431.683	646788.237
13	14	269.3771	0.85	565426.467	646786.965
14	15	331.7644	20.31	565426.074	646786.212
15	16	336.4100	5.61	565435.792	646768.379
16	17	34.9164	18.29	565438.831	646763.658
17	18	335.4081	6.16	565454.442	646773.196
18	19	35.5615	1.47	565457.692	646767.968
19	20	335.3723	11.73	565458.940	646768.748
20	21	235.6996	1.47	565465.127	646758.783
21	22	335.4064	6.31	565463.885	646758.003
22	23	35.3817	1.46	565467.215	646752.646
23	24	335.3735	5.81	565468.458	646753.418
24	25	34.9760	1.28	565471.524	646748.480
25	26	335.4340	5.61	565472.615	646749.148
26	27	235.0838	1.29	565475.578	646744.386
27	28	335.3727	11.52	565474.483	646743.713
28	29	34.9440	2.38	565480.561	646733.923
29	30	118.9814	12.58	565482.595	646735.167
30	31	20.4285	14.71	565478.900	646747.190
31	32	319.0111	17.35	565492.860	646751.830
32	33	20.1003	7.52	565497.964	646735.249
33	34	118.9363	4.80	565505.112	646737.584
34	35	18.8372	1.47	565503.706	646742.170
35	36	118.9156	6.32	565505.110	646742.598
36	37	19.0757	12.89	565503.260	646748.640
37	38	318.9909	23.95	565515.573	646752.444
38	39	219.5481	12.92	565522.611	646729.555
39	40	118.9168	6.30	565510.299	646725.651
40	41	218.8879	1.46	565508.455	646731.673
41	42	118.9363	6.61	565507.055	646731.245
42	43	220.1003	22.24	565505.118	646737.565
43	44	118.9814	4.69	565483.980	646730.660
44	45	234.9440	5.90	565482.601	646735.147
45	46	234.8367	15.21	565477.570	646732.070
46	47	336.9358	6.52	565464.578	646724.154
47	48	331.9833	3.86	565468.154	646718.699
48	49	16.3687	15.77	565470.014	646715.313
49	50	318.5682	46.97	565485.268	646719.324
50	51	380.3827	1.81	565498.773	646674.342
51	52	21.7973	8.18	565500.501	646673.792
52	53	131.4928	2.21	565508.208	646676.539
53	54	118.7952	12.52	565507.157	646678.488
54	55	218.7978	0.70	565503.514	646690.467
55	56	118.7952	3.02	565502.844	646690.263
56	57	18.7950	1.35	565501.965	646693.152
57	58	396.4136	0.57	565503.257	646693.545
58	59	18.7031	27.70	565503.826	646693.513
59	60	319.7036	15.03	565530.338	646701.534
60	61	8.1212	10.08	565534.915	646687.221
61	62	119.3606	11.44	565544.910	646688.503
62	63	126.6530	1.38	565541.484	646699.419
63	64	117.5368	21.48	565540.922	646700.682
64	65	119.2365	1.74	565535.079	646721.354
65	66	118.7515	11.65	565534.560	646723.019
66	67	115.3461	7.30	565531.178	646734.167
67	68	119.1120	6.24	565529.435	646741.257

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.06.08 18:22:59 +03'00'

68	69	20.9307	3.52	565527.591	646747.214
69	70	118.9007	7.59	565530.921	646748.350
70	71	119.0211	23.34	565528.700	646755.610
71	72	119.0211	9.45	565521.830	646777.915
72	73	218.7963	19.96	565519.048	646786.947
73	74	318.6654	2.08	565499.953	646781.139
74	75	218.6403	13.27	565500.553	646779.152
75	76	119.9329	2.04	565487.845	646775.321
76	77	218.7948	5.60	565487.216	646777.265
77	78	118.6615	12.57	565481.858	646775.636
78	79	63.5950	0.75	565478.227	646787.666
79	80	18.4542	23.24	565478.634	646788.298
80	81	361.5302	0.25	565500.907	646794.942
81	82	318.3992	12.55	565501.113	646794.800
82	83	315.1720	0.16	565504.690	646782.770
83	1	18.7963	14.96	565504.728	646782.612

Întocmit:
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.06.08 18:23:13 +03'00'

Strada Slanicului

Strada Slanicului

Strada Neagoe Voda

565550

565500

565450

646850

646800

646750

646700

N

V

E

S

LEGENDA:

- zona studiata
- gard
- acces
- limita constructii
- margine drum
- ax drum
- stalp electricitate din beton
- 160.185 cota teren
- camin canalizare/apa
- limita cadastrala
- constructie intabulata
- platforma beton
- zid
- gard viu
- trotuar
- scari
- parapet
- contor electric
- semn circulatie/indicator
- arbore
- hidrant
- numar cadastral
- borna km
- lampar
- camin telefon
- stalp lemn
- gaz
- cismea
- pluviala/gaiger

60251-C1 60103-C1 62145-C1 61927-C1 61927 61253-C1 61759-C1 63890-C 63828-C1 60258-C1 67060-C3 67060-C2 67060-C1 86445 5284

Prezentul document receptionat
e valabil insotit de procesul verbal
de receptie 2594/09.06.2022

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Bacau
41812/09.06.2022
(nr. de inregistrare/data)
Receptionat
Oana Daniela Mosnegutu

Oana-Daniela Mosnegutu
Digitally signed by Oana-Daniela Mosnegutu
Date: 2022.06.09 11:02:10 +03'00'

Certific amplasamentul:

Ionel-Iulian Stan
Digitally signed by Ionel-Iulian Stan
Date: 2022.06.02 14:58:38 +03'00'

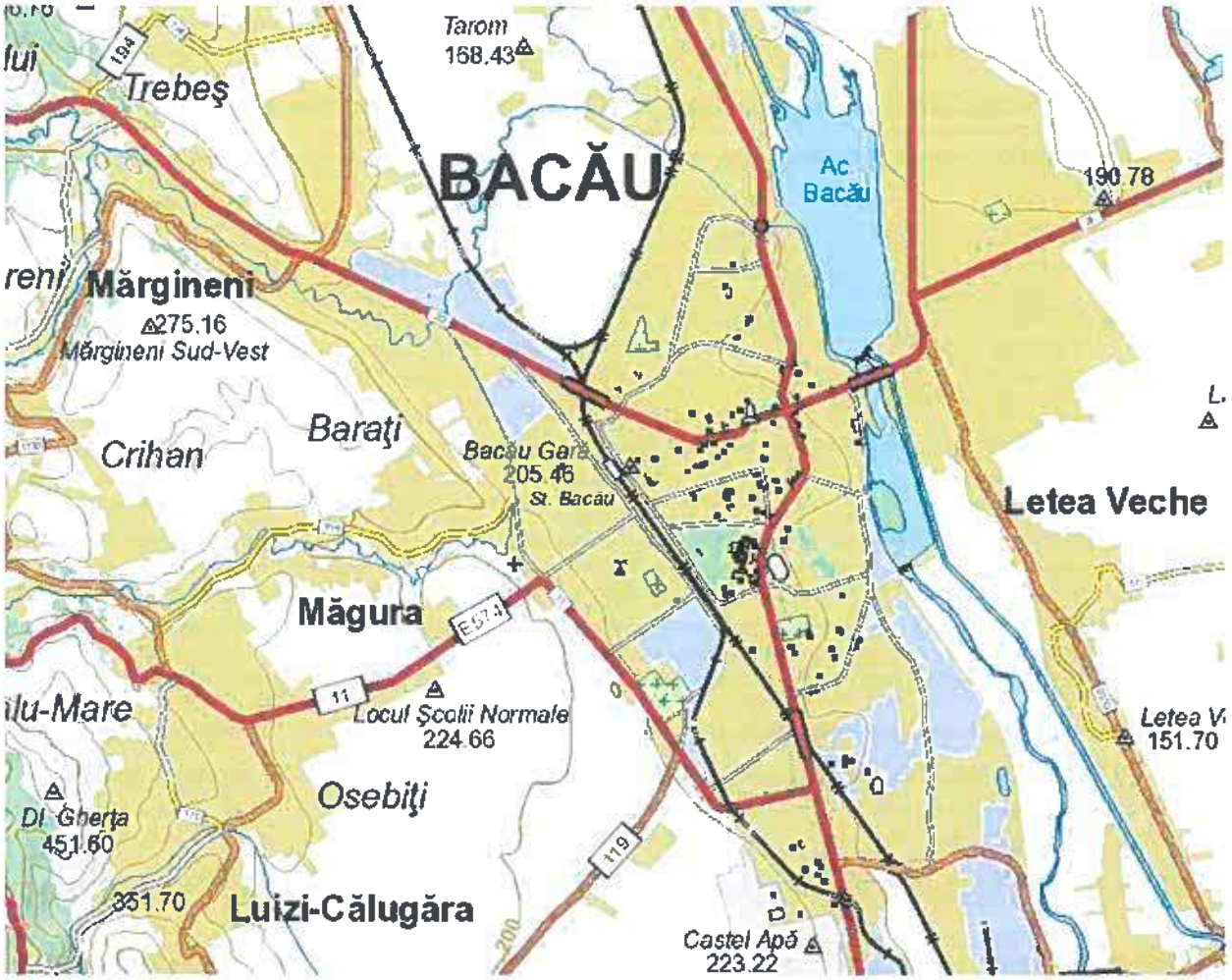
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.06.08 18:24:31 +03'00'

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Ing. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI seria RO-SV-F nr. 187/28.04.2017 Municipiul Suceava, Judetul Suceava				**Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU** **Denumire proiect:** AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA **Amplasament:** intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau	**FAZA TOPO**
Masurat	Ing. SOLCAN C.	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.06.08 18:24:07 +03'00'	**Scara: 1:500**	**PLAN DE SITUATIE** STUDIU TOPOGRAFIC	**Plansa A2**
Intocmit	Ing. SOLCAN C.		**Data: 05.2022**		
Redactat	Ing. SOLCAN C.				

Ing. Solcan Ciprian – Andrei
✉ Municipiul Suceava, judetul Suceava
E-mail : ciprian.solcan@yahoo.com
☎ Telefon: 0746 394 655

SUPORT TOPOGRAFIC



FAZA :

TOPO

DENUMIRE PROIECT:

PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BACAU

EXECUTANT:

ING. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:37:30 +03'00'

130

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Pagina titlu
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu tehnic
- Calculul analitic al zonei studiate
- Calculul analitic al suprafetei situate in interiorul coridorului de expropriere
- Extras de Carte Funciara
- Planuri topografice format analogic (scara 1:500) si digital

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:37:44 +03'00'

MEMORIU TEHNIC

I. Generalităţi

Pentru beneficiarul **MUNICIPIUL BACAU,** în faza "TOPO", a fost efectuată următoarea lucrare:

Suport topografic pentru:
PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"

Date despre amplasament

Amplasamentul studiat în suprafaţă de **6518 mp,** este situat in intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau. Terenul este situat intre blocuri, zona delimitata de strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda, este proprietate publica a municipiului Bacau, cat si proprietate privata, folosinta actuala: teren liber de constructii. Se propune amenajarea unei parcari, in locul bateriilor de garaje dintre strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda. Parcela propusa exproprierii, in suprafata fde **270 mp**, identica cu **CF 65284,** este situata in intravilanul Municipiului Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, judetul Bacau, in proprietatea **Radu Eusefina**, conform extrasului de carte funciara nr. **45416 din 22.06.2022.**

II . Lucrări topografie

Lucrările topografice au cuprins mai multe etape:

1. Faza de teren care cuprinde: recunoaşterea terenului de măsurat; ridicarea în plan a detaliilor pentru realizarea lucrărilor.
2. Faza de birou care cuprinde: calcule topografice; redactarea planurilor; cartografierea planurilor .

1. Faza de teren

Recunoaşterea obiectivului a fost efectuată împreună cu reprezentantul beneficiarului pentru a identifica terenul şi pentru a stabili amplasamentele care trebuiesc măsurate, apoi s-a trecut la identificarea punctelor din reţeaua geodezica din zonă.

Ridicarea în plan a detaliilor a fost efectuată prin radiere cu staţia GPS UNISTRONG G970II PRO în mod RTK folosind ID-ul de conectare "ciprian.s28160" în reţeaua ROMPOS - NTRIP Nearest_3.1.

Toate lucrările topografice s-au executat pe baza unei reţele de sprijin care să răspundă atât ridicărilor topografice cât şi lucrărilor de trasare a soluţiilor proiectate.

S-a folosit pentru încadrarea măsurătorii: Staţia de Ref. cea mai apropiata (Nearest_3.1). Precizia de determinare a punctelor a fost de ±3,8cm.

Ridicarea s-a executat în sistem de coordonate Stereografic 1970 iar cotele s-au determinat in sistemul naţional de referinţa Marea Neagra 1975.

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:38:00 +03'00'

132

Măsurători GPS

Pentru determinarea coordonatelor punctelor geodezice bornate s-a folosit metoda **"Înregistrări ale semnalelor emise de constelaţia de sateliţi ai Sistemului de Poziţionare Globală (GPS)"** în sistemul de coordonate tridimensional XYZ - WGS84, care au fost ulterior transformate în sistemele de coordonate STEREO 1970 folosit în ţara noastră.

Conform cerinţelor beneficiarului prezentului Contract si in acord cu specificaţiile tehnice ale ANCPI, au fost realizate următoarele categorii de lucrări geodezice şi topografice: stabilirea punctelor reţelei, proiectarea observaţiilor necesare determinării reţelei şi efectuarea măsurătorilor.

Proiectarea observaţiilor a fost executată conform particularităţii prezentei reţele. Pe baza informaţiilor ulterioare recunoaşterii terenului, au fost proiectate grupuri de puncte staţionabile care vor servi execuţiei observaţiilor clasice. Aceste grupuri de puncte, împreună cu punctele bornate staţionabile ale reţelei au fost amplasate grafic pe hărţi şi planuri în vederea stabilirii configuraţiei reţelei GPS.

În etapa de execuţie a proiectului de reţea au fost considerate Normele Tehnice de Introducerea Cadastrului General elaborate de ANCPI, precum si aspecte teoretice si practice referitoare la particularităţile proiectării şi prelucrării observaţiilor GPS.

2 . Faza de birou

2.1.Calcule topografice

După efectuarea unei prelucrări primare având drept scop verificarea iniţială a măsurătorilor din teren s-a trecut la compensarea riguroasă a reţelei executate, operaţiune precedată de opţiuni suplimentare.

Datele culese din teren, cu ajutorul GPS-ului UNISTRONG G970II PRO, sunt stocate de către un calculator mobil (Nautiz X8) pe care rulează programul suport Windows Mobile v6.1 pentru programul SurvCE de înregistrare si transcalculare automata a datelor din sistemul WGS 1984 - ETRS 89 in sistemul naţional al României StereoGrafic 1970 – Marea Neagra 1975.

Programul Carlson SurvCE are implementat TransDatROv4.01 realizând rapoarte automate a coordonatelor punctelor (XYZ) in fişiere ASCI, cât si DXF.

2.2 Redactarea planurilor

Fişierele descărcate din calculatorul mobil al echipamentului UNISTRONG 970II PRO s-au integrat in fişiere DXF cât şi DWG.

Planul topografic s-a redactat cu ajutorul ploterului Canon TM200 si a imprimantei HP 7740.

2.3 Cartografierea planurilor

Cadrul şi caroiajul foilor de plan topografic s-au executat pe foii de plan format A3, plansa A1.

Semnele convenţionale folosite la întocmirea foii de plan sunt identificate cu cele din Normativul de condiţii tehnice de executare şi recepţie a lucrărilor geodezice-topografice pentru întocmirea planurilor topografice C110/69 .

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:38:14 +03'00'

Tabelul centralizator al imobilelor afectate de amplasamentul lucrarilor de constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitie: **"AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"**

Nr. Crt.	Judeţ	UAT	Localitate /Sat	Numele şi prenumele proprietarului/ deţinătorului terenului	Poziţia faţă de localitate	Categoria de folosinţă	Nr. Parcela	Nr. Titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Suprafaţa totală (mp.)	Suprafaţa afectata (mp.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bacau	Bacau	Bacau	Radu Eusefina	Intravilan	CC	-	-	65284	270	270
Total											**270**

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:38:28 +03'00'

134

Calculul analitic al suprafeţei zonei studiate

Intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

NRCAD :
SUPRAFATA : 6518.1900
PERIMETRUL : 771.68

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y
1	2	119.0211	31.25	565519.042	646786.966
2	3	220.8879	56.86	565509.845	646816.828
3	4	322.6873	3.90	565456.014	646798.503
4	5	293.9720	0.36	565457.375	646794.847
5	6	221.9590	2.71	565457.341	646794.489
6	7	219.5814	2.59	565454.786	646793.571
7	8	221.7358	3.07	565452.318	646792.787
8	9	196.2540	0.68	565449.425	646791.759
9	10	180.2059	0.93	565448.746	646791.799
10	11	214.6638	11.94	565447.856	646792.085
11	12	215.3979	4.68	565436.227	646789.358
12	13	215.2277	5.37	565431.683	646788.237
13	14	269.3771	0.85	565426.467	646786.965
14	15	331.7644	20.31	565426.074	646786.212
15	16	336.4100	5.61	565435.792	646768.379
16	17	34.9164	18.29	565438.831	646763.658
17	18	335.4081	6.16	565454.442	646773.196
18	19	35.5615	1.47	565457.692	646767.968
19	20	335.3723	11.73	565458.940	646768.748
20	21	235.6996	1.47	565465.127	646758.783
21	22	335.4064	6.31	565463.885	646758.003
22	23	35.3817	1.46	565467.215	646752.646
23	24	335.3735	5.81	565468.458	646753.418
24	25	34.9760	1.28	565471.524	646748.480
25	26	335.4340	5.61	565472.615	646749.148
26	27	235.0838	1.29	565475.578	646744.386
27	28	335.3727	11.52	565474.483	646743.713
28	29	34.9440	2.38	565480.561	646733.923
29	30	118.9814	12.58	565482.595	646735.167
30	31	20.4285	14.71	565478.900	646747.190
31	32	319.0111	17.35	565492.860	646751.830
32	33	20.1003	7.52	565497.964	646735.249
33	34	118.9363	4.80	565505.112	646737.584
34	35	18.8372	1.47	565503.706	646742.170
35	36	118.9156	6.32	565505.110	646742.598
36	37	19.0757	12.89	565503.260	646748.640
37	38	318.9909	23.95	565515.573	646752.444
38	39	219.5481	12.92	565522.611	646729.555
39	40	118.9168	6.30	565510.299	646725.651
40	41	218.8879	1.46	565508.455	646731.673
41	42	118.9363	6.61	565507.055	646731.245
42	43	220.1003	22.24	565505.118	646737.565
43	44	118.9814	4.69	565483.980	646730.660
44	45	234.9440	5.90	565482.601	646735.147
45	46	234.8367	15.21	565477.570	646732.070
46	47	336.9358	6.52	565464.578	646724.154
47	48	331.9833	3.86	565468.154	646718.699
48	49	16.3687	15.77	565470.014	646715.313
49	50	318.5682	46.97	565485.268	646719.324
50	51	380.3827	1.81	565498.773	646674.342
51	52	21.7973	8.18	565500.501	646673.792
52	53	131.4928	2.21	565508.208	646676.539
53	54	118.7952	12.52	565507.157	646678.488
54	55	218.7978	0.70	565503.514	646690.467
55	56	118.7952	3.02	565502.844	646690.263
56	57	18.7950	1.35	565501.965	646693.152
57	58	396.4136	0.57	565503.257	646693.545
58	59	18.7031	27.70	565503.826	646693.513
59	60	319.7036	15.03	565530.338	646701.534
60	61	8.1212	10.08	565534.915	646687.221
61	62	119.3606	11.44	565544.910	646688.503
62	63	126.6530	1.38	565541.484	646699.419
63	64	117.5368	21.48	565540.922	646700.682
64	65	119.2365	1.74	565535.079	646721.354
65	66	118.7515	11.65	565534.560	646723.019
66	67	115.3461	7.30	565531.178	646734.167
67	68	119.1120	6.24	565529.435	646741.257

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:38:44 +03'00'

68	69	20.9307	3.52	565527.591	646747.214
69	70	118.9007	7.59	565530.921	646748.350
70	71	119.0211	23.34	565528.700	646755.610
71	72	119.0211	9.45	565521.830	646777.915
72	73	218.7963	19.96	565519.048	646786.947
73	74	318.6654	2.08	565499.953	646781.139
74	75	218.6403	13.27	565500.553	646779.152
75	76	119.9329	2.04	565487.845	646775.321
76	77	218.7948	5.60	565487.216	646777.265
77	78	118.6615	12.57	565481.858	646775.636
78	79	63.5950	0.75	565478.227	646787.666
79	80	18.4542	23.24	565478.634	646788.298
80	81	361.5302	0.25	565500.907	646794.942
81	82	318.3992	12.55	565501.113	646794.800
82	83	315.1720	0.16	565504.690	646782.770
83	1	18.7963	14.96	565504.728	646782.612

Întocmit:
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:38:59 +03'00'

Calculul analitic al suprafeţei situate in interiorul coridorului de expropriere

Intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

NRCAD : **65284**
SUPRAFATA : 270.2047
PERIMETRUL : 67.25

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y
1	2	221.5920	16.67	565468.053	646787.474
2	3	335.4434	15.37	565452.333	646781.928
3	4	15.8827	17.98	565460.455	646768.879
4	1	138.6221	17.23	565477.877	646773.318

Întocmit:
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:39:14 +03'00'

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacau

Nr. cerere	45416
Ziua	22
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116751765

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65284 Bacău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:43506
Nr. cadastral vechi:15724

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str 22 Decembrie, Ap. NR.1 BIS, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	65284	Din acte: 268,34 Masurata: 270	in act 268,34 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
48852 / 30/10/2008		
Dispozitie nr. 280 din 2005, nr.27440 din 2008 (sentinta nr. 1235/D/2005- TRIBUNAL BACAU);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de restituire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **RADU EUSEFINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 43506)* *bun propriu*	
3606 / 02/02/2011		
Act Administrativ nr. Plan de situaţie, din 02/02/2011;		
B2	se notează repoziţionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:39:31 +03'00'

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
65284	Din acte: 268,34 Masurata: 270	In act 268,34 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	270	-	-	-	LIMITE NATURALE

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	17.231
2	3	17.979
3	4	15.37
4	1	16.67

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

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:39:46 +03'00'

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

Data și ora generării,
22/06/2022, 14:20

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:40:02 +03'00'

Tabelul centralizator al imobilelor afectate de amplasamentul lucrarilor de constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitie: **"AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"**

Nr. Crt.	Județ	UAT	Localitate /Sat	Numele și prenumele proprietarului/ deținătorului terenului	Poziția față de localitate	Categoria de folosință	Nr. Parcela	Nr. Titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Suprafața totală (mp.)	Suprafața afectata (mp.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bacau	Bacau	Bacau	Radu Eusefina	Intravilan	CC	-	-	65284	270	270
Total											**270**

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.08.01 10:45:51 +03'00'

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

Ionel-Iulian Stan
Digitally signed by Ionel-Iulian Stan
Date: 2022.07.27 12:24:20 +03'00'

141

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 3437 / 2022

Întocmit astăzi, **01/08/2022**, privind cererea **54120** din **26/07/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU

2. Executant: SOLCAN CIPRIAN-ANDREI

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU: "PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA""

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
208	22.03.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
Partea Scrisa	25.07.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Partea	25.07.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Plan de	01.08.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Tabelul 1	01.08.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 3437 au fost recepţionate 1 propuneri:

* **Obiectivul de investitie se propune a se realiza in mun Bacau pe imobil identificat cu numar cadastral 65284.**
  Suprafata coridorului de expropriere este de 270 mp.
  Se vor respecta prevederile Legii nr. 255/2010 si Normele metodologice de aplicare a legii, privind expropierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
65284	Avertizare	Receptia 1699778: Imobilul TR-2428-1 se suprapune cu terenul 65284 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1699778: Imobilul TR-2428-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
OANA DANIELA MOSNEGUTU

Oana-Daniela Mosnegutu
Semnat digital de Oana-Daniela Mosnegutu

42

Strada Slanicului

Strada Slanicului

Strada Neagoe Voda

Strada Neagoe Voda

LEGENDA:

- zona studiata
- suprafata propusa expropriata
- 65284 numar cadastral
- ridicare topografica

Certific amplasamentul:

Ionel-Iulian Stan

Digitally signed by Ionel-Iulian Stan
Date: 2022.07.26 16:26:43 +03'00'

Prezentul document receptionat e valabil însoțit de procesul verbal de recepție 3437/01.08.2022

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Bacău
54120/26.07.2022
(nr. de înregistrare/data)
Receptionat
Oana Daniela Mosnegutu

Oana-Daniela Mosnegutu

Digitally signed by Oana-Daniela Mosnegutu
DN: cn=Oana-Daniela Mosnegutu, c=RO, o=OCPI Bacau, email=oana.mosnegutu@ancpi.ro
Date: 2022.08.01 12:10:42 +03'00'

Tabel 1. Inventarul de coordonate al punctelor de pe conturul coridorului de expropriere CF 65284

Nr. Pct.	Inventar de coordonate STEREO'70	
	X (m)	Y (m)
1	565477.8770	646773.3180
2	565468.0530	646787.4740
3	565452.3330	646781.9280
4	565460.4550	646768.8790
Nr. Cad. 65284	Suprafata = 270 mp	

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI

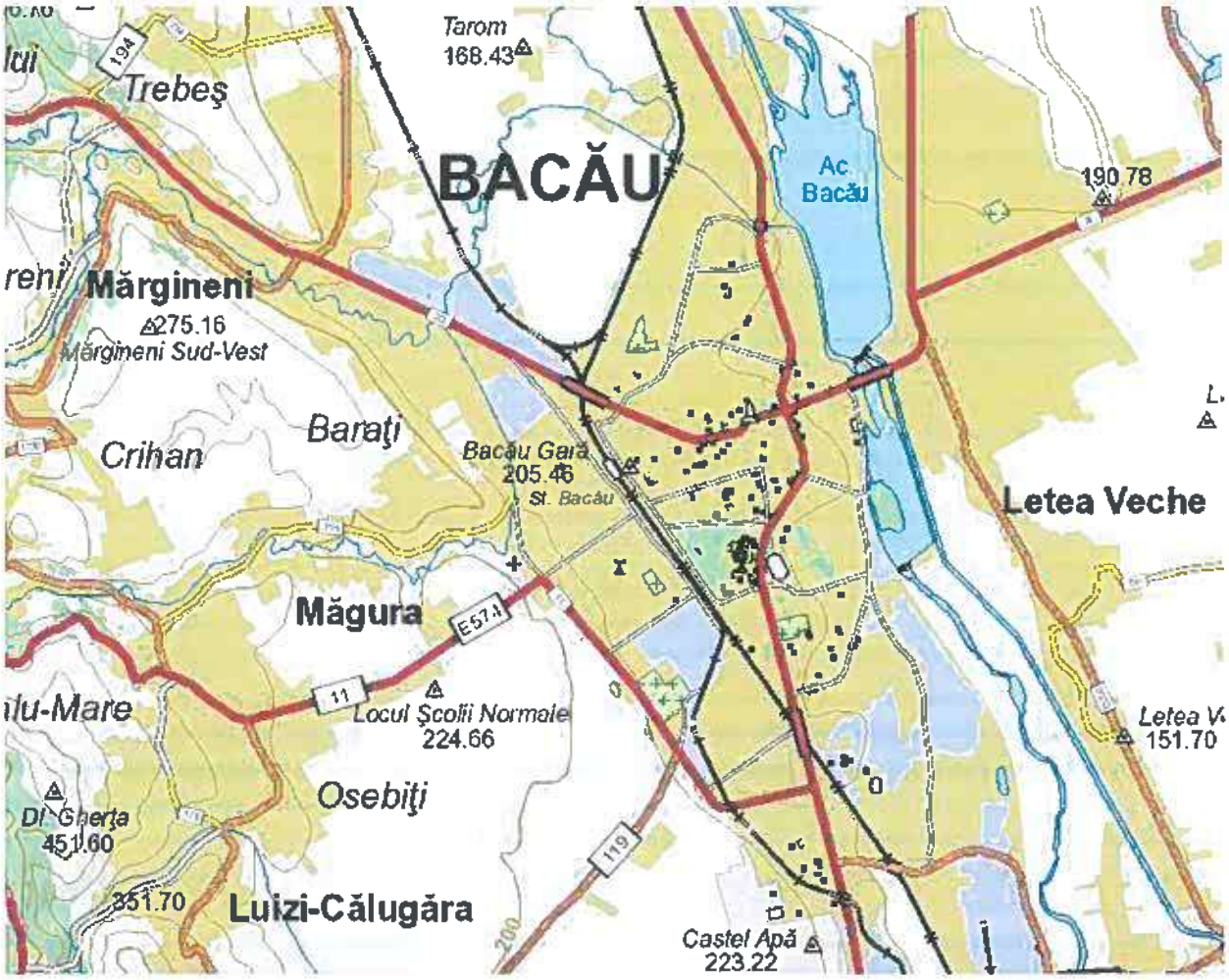
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.08.01 10:47:09 +03'00'

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Ing. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI seria RO-SV-F nr. 187/28.04.2017 Municipiul Suceava, Judetul Suceava					Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU Denumire proiect: PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATRANILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA" Amplasament: intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau	FAZA TOPO
Masurat	Ing. SOLCAN C.	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI	Scara: 1:500		
Intocmit	Ing. SOLCAN C.	OCPI: B, SV, 187 2022.08.01 10:47:21 +03'00'	Data: 07.2022	PLAN DE SITUATIE SUPORT TOPOGRAFIC	Planșa A1
Redactat	Ing. SOLCAN C.				

Ing. Solcan Ciprian – Andrei
✉ Municipiul Suceava, judetul Suceava
E-mail : ciprian.solcan@yahoo.com
☎ Telefon: 0746 394 655

SUPORT TOPOGRAFIC



FAZA :

TOPO

DENUMIRE PROIECT:

PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BACAU

EXECUTANT:

ING. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:44:49 +03'00'

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Pagina titlu
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu tehnic
- Calculul analitic al zonei studiate
- Calculul analitic al suprafetei situate in interiorul coridorului de expropriere
- Extras de Carte Funciara
- Planuri topografice format analogic (scara 1:500) si digital

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:45:03 +03'00'

MEMORIU TEHNIC

I. Generalităţi

Pentru beneficiarul **MUNICIPIUL BACAU,** în faza "TOPO", a fost efectuată următoarea lucrare:

Suport topografic pentru:
PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"

Date despre amplasament

Amplasamentul studiat în suprafaţă de **6518 mp,** este situat in intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau. Terenul este situat intre blocuri, zona delimitata de strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda, este proprietate publica a municipiului Bacau, cat si proprietate privata, folosinta actuala: teren liber de constructii. Se propune amenajarea unei parcari, in locul bateriilor de garaje dintre strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda. Parcela propusa exproprierii, in suprafata de **243 mp**, identica cu **CF 71732**, este situata in intravilanul Municipiului Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis, judetul Bacau, in proprietatea **SC DIACENTER & DESIGN SRL**, conform extrasului de carte funciara nr. **45415 din 22.06.2022**.

II . Lucrări topografie

Lucrările topografice au cuprins mai multe etape:

1. Faza de teren care cuprinde: recunoaşterea terenului de măsurat; ridicarea în plan a detaliilor pentru realizarea lucrărilor.
2. Faza de birou care cuprinde: calcule topografice; redactarea planurilor; cartografierea planurilor .

1. Faza de teren

Recunoaşterea obiectivului a fost efectuată împreună cu reprezentantul beneficiarului pentru a identifica terenul şi pentru a stabili amplasamentele care trebuiesc măsurate, apoi s-a trecut la identificarea punctelor din reţeaua geodezica din zonă.

Ridicarea în plan a detaliilor a fost efectuată prin radiere cu staţia GPS UNISTRONG G970II PRO în mod RTK folosind ID-ul de conectare "ciprian.s28160" în reţeaua ROMPOS - NTRIP Nearest_3.1.

Toate lucrările topografice s-au executat pe baza unei reţele de sprijin care să răspundă atât ridicărilor topografice cât şi lucrărilor de trasare a soluţiilor proiectate.

S-a folosit pentru încadrarea măsurătorii: Staţia de Ref. cea mai apropiata (Nearest_3.1). Precizia de determinare a punctelor a fost de ±3,8cm.

Ridicarea s-a executat în sistem de coordonate Stereografic 1970 iar cotele s-au determinat in sistemul naţional de referinţa Marea Neagra 1975.

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:45:18 +03'00'

Măsurători GPS

Pentru determinarea coordonatelor punctelor geodezice bornate s-a folosit metoda **"Înregistrări ale semnalelor emise de constelaţia de sateliţi ai Sistemului de Poziţionare Globală (GPS)"** în sistemul de coordonate tridimensional XYZ - WGS84, care au fost ulterior transformate în sistemele de coordonate STEREO 1970 folosit în ţara noastră.

Conform cerinţelor beneficiarului prezentului Contract si in acord cu specificaţiile tehnice ale ANCPI, au fost realizate următoarele categorii de lucrări geodezice şi topografice: stabilirea punctelor reţelei, proiectarea observaţiilor necesare determinării reţelei şi efectuarea măsurătorilor.

Proiectarea observaţiilor a fost executată conform particularităţii prezentei reţele. Pe baza informaţiilor ulterioare recunoaşterii terenului, au fost proiectate grupuri de puncte staţionabile care vor servi execuţiei observaţiilor clasice. Aceste grupuri de puncte, împreună cu punctele bornate staţionabile ale reţelei au fost amplasate grafic pe hărţi şi planuri în vederea stabilirii configuraţiei reţelei GPS.

În etapa de execuţie a proiectului de reţea au fost considerate Normele Tehnice de Introducerea Cadastrului General elaborate de ANCPI, precum si aspecte teoretice si practice referitoare la particularităţile proiectării şi prelucrării observaţiilor GPS.

2 . Faza de birou

2.1.Calcule topografice

După efectuarea unei prelucrări primare având drept scop verificarea iniţială a măsurătorilor din teren s-a trecut la compensarea riguroasă a reţelei executate, operaţiune precedată de opţiuni suplimentare.

Datele culese din teren, cu ajutorul GPS-ului UNISTRONG G970II PRO, sunt stocate de către un calculator mobil (Nautiz X8) pe care rulează programul suport Windows Mobile v6.1 pentru programul SurvCE de înregistrare si transcalculare automata a datelor din sistemul WGS 1984 - ETRS 89 in sistemul naţional al României StereoGrafic 1970 – Marea Neagra 1975.

Programul Carlson SurvCE are implementat TransDatROv4.01 realizând rapoarte automate a coordonatelor punctelor (XYZ) in fişiere ASCI, cât si DXF.

2.2 Redactarea planurilor

Fişierele descărcate din calculatorul mobil al echipamentului UNISTRONG 970II PRO s-au integrat in fişiere DXF cât şi DWG.

Planul topografic s-a redactat cu ajutorul ploterului Canon TM200 si a imprimantei HP 7740.

2.3 Cartografierea planurilor

Cadrul şi caroiajul foilor de plan topografic s-au executat pe foii de plan format A3, plansa A2.

Semnele convenţionale folosite la întocmirea foii de plan sunt identificate cu cele din Normativul de condiţii tehnice de executare şi recepţie a lucrărilor geodezice-topografice pentru întocmirea planurilor topografice C110/69 .

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:45:35 +03'00'

Tabelul centralizator al imobilelor afectate de amplasamentul lucrarilor de constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitie: **"AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"**

Nr. Crt.	Județ	UAT	Localitate /Sat	Numele și prenumele proprietarului/ deținătorului terenului	Poziția față de localitate	Categoria de folosință	Nr. Parcela	Nr. Titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Suprafața totală (mp.)	Suprafața afectata (mp.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bacau	Bacau	Bacau	SC DIACENTER & DESIGN SRL	Intravilan	CC	-	-	71732	243	243
Total											**243**

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:45:49 +03'00'

Calculul analitic al suprafeţei zonei studiate

Intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

NRCAD :
SUPRAFATA : 6518.1900
PERIMETRUL : 771.68

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y
1	2	119.0211	31.25	565519.042	646786.966
2	3	220.8879	56.86	565509.845	646816.828
3	4	322.6873	3.90	565456.014	646798.503
4	5	293.9720	0.36	565457.375	646794.847
5	6	221.9590	2.71	565457.341	646794.489
6	7	219.5814	2.59	565454.786	646793.571
7	8	221.7358	3.07	565452.318	646792.787
8	9	196.2540	0.68	565449.425	646791.759
9	10	180.2059	0.93	565448.746	646791.799
10	11	214.6638	11.94	565447.856	646792.085
11	12	215.3979	4.68	565436.227	646789.358
12	13	215.2277	5.37	565431.683	646788.237
13	14	269.3771	0.85	565426.467	646786.965
14	15	331.7644	20.31	565426.074	646786.212
15	16	336.4100	5.61	565435.792	646768.379
16	17	34.9164	18.29	565438.831	646763.658
17	18	335.4081	6.16	565454.442	646773.196
18	19	35.5615	1.47	565457.692	646767.968
19	20	335.3723	11.73	565458.940	646768.748
20	21	235.6996	1.47	565465.127	646758.783
21	22	335.4064	6.31	565463.885	646758.003
22	23	35.3817	1.46	565467.215	646752.646
23	24	335.3735	5.81	565468.458	646753.418
24	25	34.9760	1.28	565471.524	646748.480
25	26	335.4340	5.61	565472.615	646749.148
26	27	235.0838	1.29	565475.578	646744.386
27	28	335.3727	11.52	565474.483	646743.713
28	29	34.9440	2.38	565480.561	646733.923
29	30	118.9814	12.58	565482.595	646735.167
30	31	20.4285	14.71	565478.900	646747.190
31	32	319.0111	17.35	565492.860	646751.830
32	33	20.1003	7.52	565497.964	646735.249
33	34	118.9363	4.80	565505.112	646737.584
34	35	18.8372	1.47	565503.706	646742.170
35	36	118.9156	6.32	565505.110	646742.598
36	37	19.0757	12.89	565503.260	646748.640
37	38	318.9909	23.95	565515.573	646752.444
38	39	219.5481	12.92	565522.611	646729.555
39	40	118.9168	6.30	565510.299	646725.651
40	41	218.8879	1.46	565508.455	646731.673
41	42	118.9363	6.61	565507.055	646731.245
42	43	220.1003	22.24	565505.118	646737.565
43	44	118.9814	4.69	565483.980	646730.660
44	45	234.9440	5.90	565482.601	646735.147
45	46	234.8367	15.21	565477.570	646732.070
46	47	336.9358	6.52	565464.578	646724.154
47	48	331.9833	3.86	565468.154	646718.699
48	49	16.3687	15.77	565470.014	646715.313
49	50	318.5682	46.97	565485.268	646719.324
50	51	380.3827	1.81	565498.773	646674.342
51	52	21.7973	8.18	565500.501	646673.792
52	53	131.4928	2.21	565508.208	646676.539
53	54	118.7952	12.52	565507.157	646678.488
54	55	218.7978	0.70	565503.514	646690.467
55	56	118.7952	3.02	565502.844	646690.263
56	57	18.7950	1.35	565501.965	646693.152
57	58	396.4136	0.57	565503.257	646693.545
58	59	18.7031	27.70	565503.826	646693.513
59	60	319.7036	15.03	565530.338	646701.534
60	61	8.1212	10.08	565534.915	646687.221
61	62	119.3606	11.44	565544.910	646688.503
62	63	126.6530	1.38	565541.484	646699.419
63	64	117.5368	21.48	565540.922	646700.682
64	65	119.2365	1.74	565535.079	646721.354
65	66	118.7515	11.65	565534.560	646723.019
66	67	115.3461	7.30	565531.178	646734.167
67	68	119.1120	6.24	565529.435	646741.257

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:46:04 +03'00'

68	69	20.9307	3.52	565527.591	646747.214
69	70	118.9007	7.59	565530.921	646748.350
70	71	119.0211	23.34	565528.700	646755.610
71	72	119.0211	9.45	565521.830	646777.915
72	73	218.7963	19.96	565519.048	646786.947
73	74	318.6654	2.08	565499.953	646781.139
74	75	218.6403	13.27	565500.553	646779.152
75	76	119.9329	2.04	565487.845	646775.321
76	77	218.7948	5.60	565487.216	646777.265
77	78	118.6615	12.57	565481.858	646775.636
78	79	63.5950	0.75	565478.227	646787.666
79	80	18.4542	23.24	565478.634	646788.298
80	81	361.5302	0.25	565500.907	646794.942
81	82	318.3992	12.55	565501.113	646794.800
82	83	315.1720	0.16	565504.690	646782.770
83	1	18.7963	14.96	565504.728	646782.612

Întocmit:
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:46:19 +03'00'

Calculul analitic al suprafeţei situate in interiorul coridorului de expropriere

Intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

NRCAD : **71732**
SUPRAFATA : 242.5496
PERIMETRUL : 67.53

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y
1	2	21.3775	10.73	565506.711	646753.745
2	3	118.8049	23.15	565516.840	646757.280
3	4	218.7469	10.04	565510.100	646779.430
4	1	316.9730	23.61	565500.492	646776.516

Întocmit:
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:46:35 +03'00'

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacau

Nr. cerere	45415
Ziua	22
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116751479

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71732 Bacău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:24310
Nr. cadastral vechi:9068

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Slănicului, Nr. 1 Bis, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71732	Din acte: 248 Masurata: 243	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
38239 / 21/05/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 530, din 20/05/2019 emis de Turcu Otilia Elena;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC DIACENTER & DESIGN SRL**, CIF:35648855	
	OBSERVATII: bun exclusiv	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:46:52 +03'00'

152

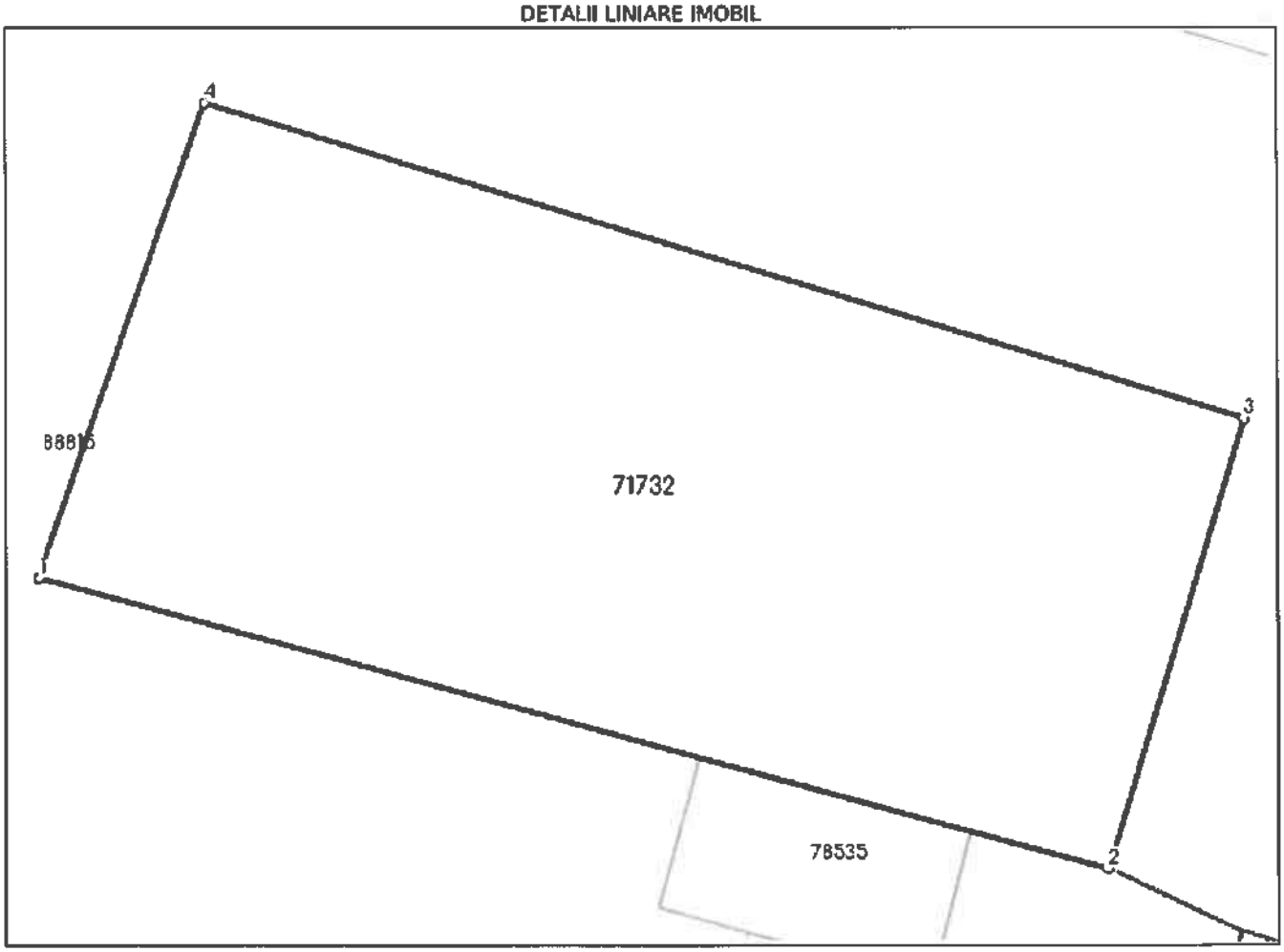
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71732	Din acte: 248 Masurata: 243	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 248 Masurata: 243	-	-	-	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	23.605
2	3	10.04
3	4	23.153
4	1	10.728

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:47:07 +03'00'

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

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

Data și ora generării,
22/06/2022, 14:20

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:47:23 +03'00'

Tabelul centralizator al imobilelor afectate de amplasamentul lucrarilor de constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitie: **"AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"**

Nr. Crt.	Judeţ	UAT	Localitate /Sat	Numele şi prenumele proprietarului/ deţinătorului terenului	Poziţia faţă de localitate	Categoria de folosinţă	Nr. Parcela	Nr. Titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Suprafaţa totală (mp.)	Suprafaţa afectata (mp.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bacau	Bacau	Bacau	SC DIACENTER & DESIGN SRL	Intravilan	CC	-	-	71732	243	243
Total											**243**

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.08.01 10:46:12 +03'00'

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

Ionel-Iulian Stan
Digitally signed by Ionel-Iulian Stan
Date: 2022.07.27 12:23:26 +03'00'

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 3442 / 2022

Întocmit astăzi, **02/08/2022**, privind cererea **54122** din **26/07/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU

2. Executant: SOLCAN CIPRIAN-ANDREI

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU: "PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA""

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
208	22.03.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
Partea Scrisa	25.07.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Partea	25.07.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Tabelul 2	01.08.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Plan de	01.08.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3442 au fost recepţionate 1 propuneri:

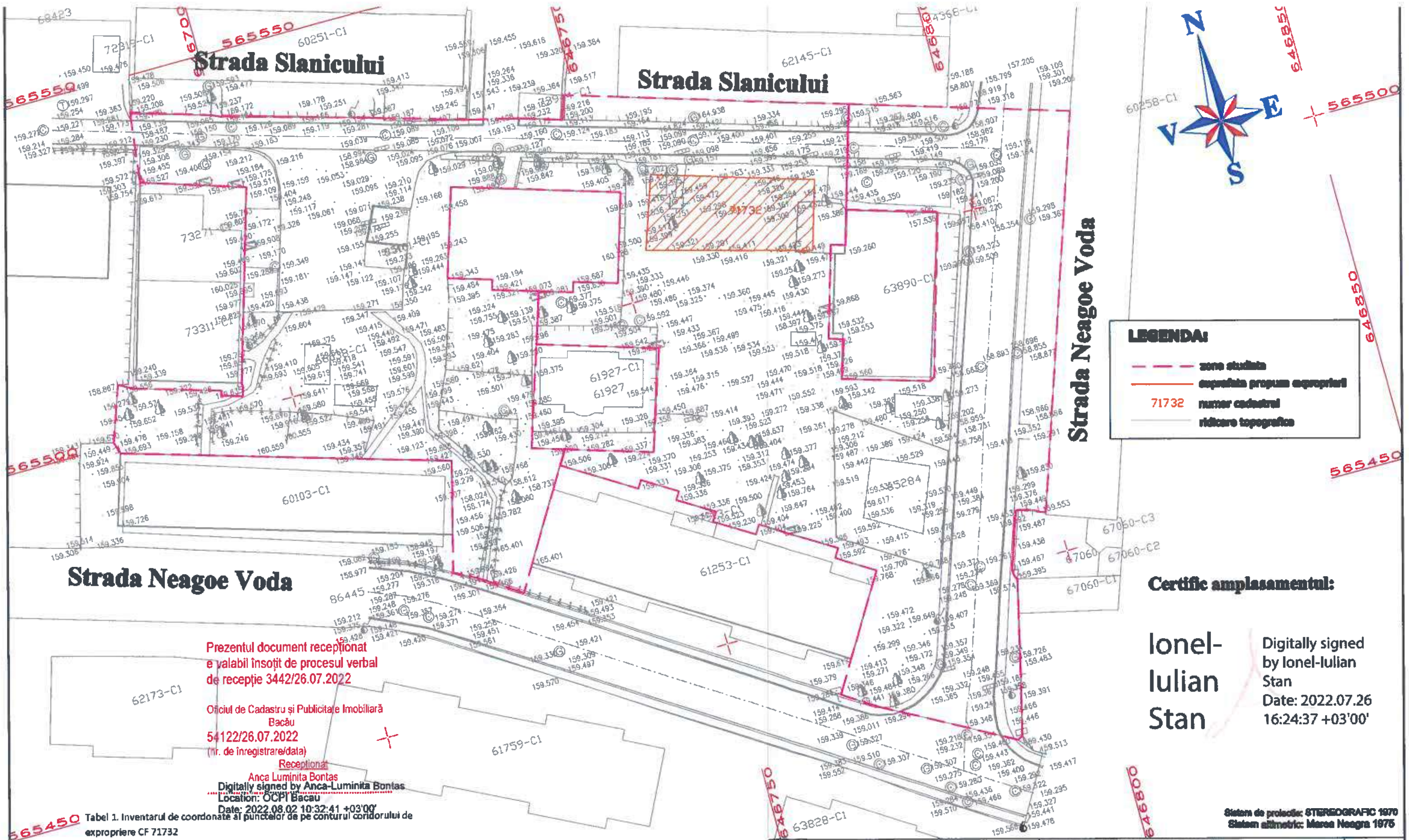
* Obiectivul de investitie se propune a se realiza in municipiul Bacau pe imobil inscris in evidentele de cadastru si carte funciara ,avand alocat numarul cadastral 71732.
  Suprafata coridorului de expropriere este de 243 mp.
  Se vor respecta prevederile Legii nr. 255/2010 si Normele metodologice de aplicare a legii, privind expropierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
71732	Avertizare	Receptia 1700203: Imobilul TR-2429-1 se suprapune cu terenul 71732 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1700203: Imobilul TR-2429-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Anca Luminita Bontas



Prezentul document receptionat
e valabil însoțit de procesul verbal
de recepție 3442/26.07.2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Bacău
54122/26.07.2022
(nr. de înregistrare/data)
Receptionat
Anca Luminita Bontas
Digitally signed by Anca-Luminita Bontas
Location: OCPI Bacau
Date: 2022.08.02 10:32:41 +03'00'

Tabel 1. Inventarul de coordonate al punctelor de pe conturul coridorului de expropriere CF 71732

Nr. Pct.	Inventar de coordonate STEREO'70	
	X (m)	Y (m)
1	565516.8400	646757.2800
2	565510.1000	646779.4300
3	565500.4918	646776.5159
4	565506.7109	646753.7448
Nr. Cad. 71732	Suprafata = 243 mp	

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.08.01 10:47:54 +03'00'

Certific amplasamentul:

Ionel-Iulian Stan
Digitally signed by Ionel-Iulian Stan
Date: 2022.07.26 16:24:37 +03'00'

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Ing. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI seria RO-SV-F nr. 187/28.04.2017 Municipiul Suceava, Judetul Suceava				Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU
Masurat	Ing. SOLCAN C.	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.08.01 10:48:13 +03'00'	Scara: 1:500	Denumire proiect: PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA"
Intocmit	Ing. SOLCAN C.		Data: 07.2022	Amplasament: intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau
Redactat	Ing. SOLCAN C.			PLAN DE SITUATIE SUPORT TOPOGRAFIC

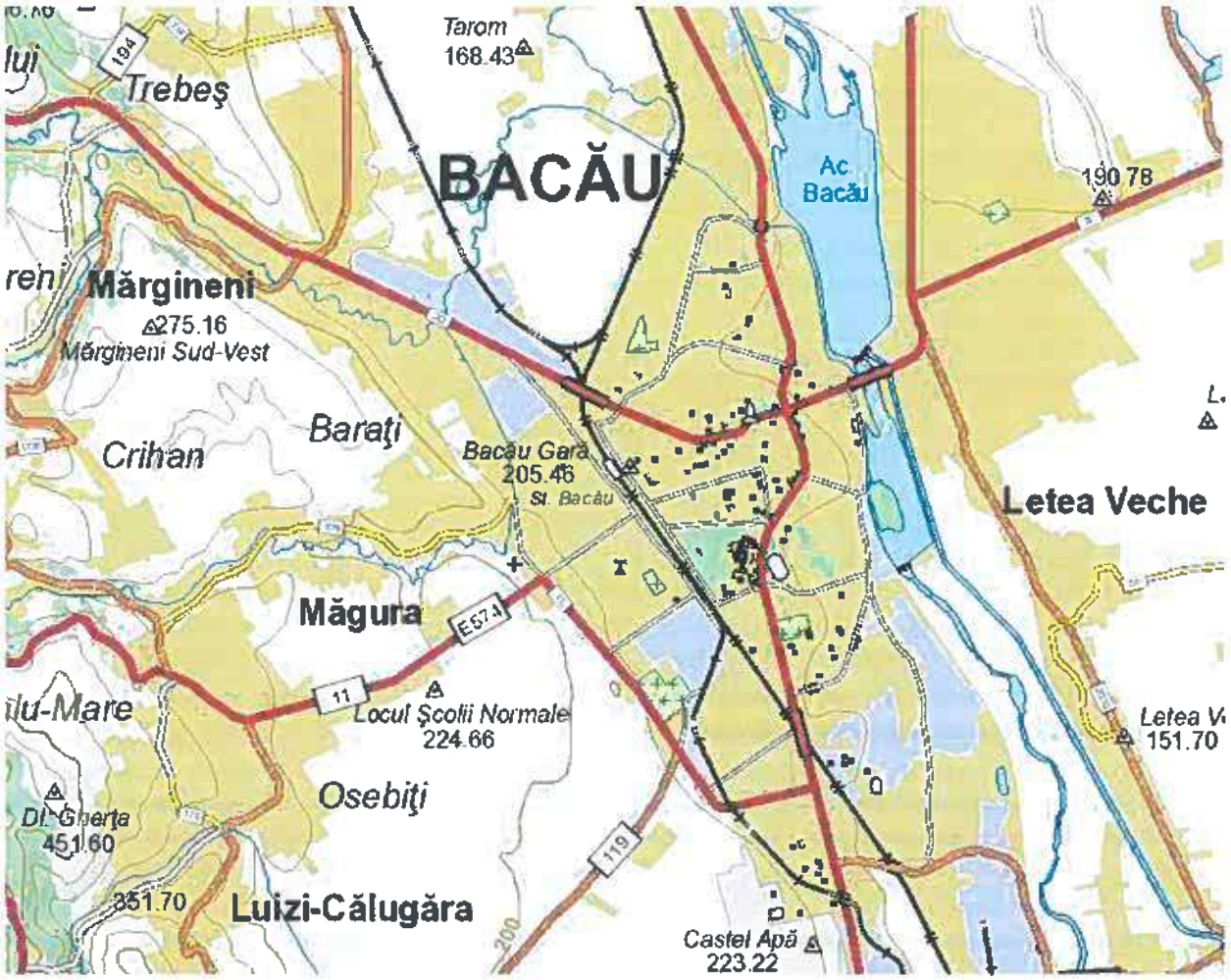
FAZA TOPO

Planșa A2

157

Ing. Solcan Ciprian – Andrei
✉ Municipiul Suceava, judetul Suceava
E-mail : ciprian.solcan@yahoo.com
☎ Telefon: 0746 394 655

SUPORT TOPOGRAFIC



FAZA :

TOPO

DENUMIRE PROIECT:

PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BACAU

EXECUTANT:

ING. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:55:01 +03'00'

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Pagina titlu
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu tehnic
- Calculul analitic al zonei studiate
- Calculul analitic al suprafetei situate in interiorul coridorului de expropriere
- Planuri topografice format analogic (scara 1:500) si digital

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:55:14 +03'00'

MEMORIU TEHNIC

I. Generalităţi

Pentru beneficiarul **MUNICIPIUL BACAU,** în faza "TOPO", a fost efectuată următoarea lucrare:

Suport topografic pentru:
PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"

Date despre amplasament

Amplasamentul studiat în suprafaţă de **6518 mp,** este situat in intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau. Terenul este situat intre blocuri, zona delimitata de strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda, este proprietate publica a municipiului Bacau, cat si proprietate privata, folosinta actuala: teren liber de constructii. Se propune amenajarea unei parcari, in locul bateriilor de garaje dintre strazile Slanicului, Logofat Tautu si Neagoe Voda. Parcela propusa exproprierii, in suprafata de **342 mp**, identica cu **parcela cu NC 12697**, este situata in intravilanul Municipiului Bacau, judetul Bacau, in proprietatea **Urse Liliana Anca**.

II . Lucrări topografie

Lucrările topografice au cuprins mai multe etape:

1. Faza de teren care cuprinde: recunoaşterea terenului de măsurat; ridicarea în plan a detaliilor pentru realizarea lucrărilor.
2 . Faza de birou care cuprinde: calcule topografice; redactarea planurilor; cartografierea planurilor .

1. Faza de teren

Recunoaşterea obiectivului a fost efectuată împreună cu reprezentantul beneficiarului pentru a identifica terenul şi pentru a stabili amplasamentele care trebuiesc măsurate, apoi s-a trecut la identificarea punctelor din reţeaua geodezica din zonă.

Ridicarea în plan a detaliilor a fost efectuată prin radiere cu staţia GPS UNISTRONG G970II PRO în mod RTK folosind ID-ul de conectare "ciprian.s28160" în reţeaua ROMPOS - NTRIP Nearest_3.1.

Toate lucrările topografice s-au executat pe baza unei reţele de sprijin care să răspundă atât ridicărilor topografice cât şi lucrărilor de trasare a soluţiilor proiectate.

S-a folosit pentru încadrarea măsurătorii: Staţia de Ref. cea mai apropiata (Nearest_3.1). Precizia de determinare a punctelor a fost de ±3,8cm.

Ridicarea s-a executat în sistem de coordonate Stereografic 1970 iar cotele s-au determinat in sistemul naţional de referinţa Marea Neagra 1975.

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:55:28 +03'00'

Măsurători GPS

Pentru determinarea coordonatelor punctelor geodezice bornate s-a folosit metoda **"Înregistrări ale semnalelor emise de constelaţia de sateliţi ai Sistemului de Poziţionare Globală (GPS)"** în sistemul de coordonate tridimensional XYZ - WGS84, care au fost ulterior transformate în sistemele de coordonate STEREO 1970 folosit în ţara noastră.

Conform cerinţelor beneficiarului prezentului Contract si in acord cu specificaţiile tehnice ale ANCPI, au fost realizate următoarele categorii de lucrări geodezice şi topografice: stabilirea punctelor reţelei, proiectarea observaţiilor necesare determinării reţelei şi efectuarea măsurătorilor.

Proiectarea observaţiilor a fost executată conform particularităţii prezentei reţele. Pe baza informaţiilor ulterioare recunoaşterii terenului, au fost proiectate grupuri de puncte staţionabile care vor servi execuţiei observaţiilor clasice. Aceste grupuri de puncte, împreună cu punctele bornate staţionabile ale reţelei au fost amplasate grafic pe hărţi şi planuri în vederea stabilirii configuraţiei reţelei GPS.

În etapa de execuţie a proiectului de reţea au fost considerate Normele Tehnice de Introducerea Cadastrului General elaborate de ANCPI, precum si aspecte teoretice si practice referitoare la particularităţile proiectării şi prelucrării observaţiilor GPS.

2 . Faza de birou

2.1.Calcule topografice

După efectuarea unei prelucrări primare având drept scop verificarea iniţială a măsurătorilor din teren s-a trecut la compensarea riguroasă a reţelei executate, operaţiune precedată de opţiuni suplimentare.

Datele culese din teren, cu ajutorul GPS-ului UNISTRONG G970II PRO, sunt stocate de către un calculator mobil (Nautiz X8) pe care rulează programul suport Windows Mobile v6.1 pentru programul SurvCE de înregistrare si transcalculare automata a datelor din sistemul WGS 1984 - ETRS 89 in sistemul naţional al României StereoGrafic 1970 – Marea Neagra 1975.

Programul Carlson SurvCE are implementat TransDatROv4.01 realizând rapoarte automate a coordonatelor punctelor (XYZ) in fişiere ASCI, cât si DXF.

2.2 Redactarea planurilor

Fişierele descărcate din calculatorul mobil al echipamentului UNISTRONG 970II PRO s-au integrat in fişiere DXF cât şi DWG.

Planul topografic s-a redactat cu ajutorul ploterului Canon TM200 si a imprimantei HP 7740.

2.3 Cartografierea planurilor

Cadrul şi caroiajul foilor de plan topografic s-au executat pe foii de plan format A3, plansa A3.

Semnele convenţionale folosite la întocmirea foii de plan sunt identificate cu cele din Normativul de condiţii tehnice de executare şi recepţie a lucrărilor geodezice-topografice pentru întocmirea planurilor topografice C110/69 .

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:55:43 +03'00'

Tabelul centralizator al imobilelor afectate de amplasamentul lucrarilor de constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitie: **"AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"**

Nr. Crt.	Judeţ	UAT	Localitate /Sat	Numele şi prenumele proprietarului/ deţinătorului terenului	Poziţia faţă de localitate	Categoria de folosinţă	Nr. Parcela	Nr. Titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Suprafaţa totală (mp.)	Suprafaţa afectata (mp.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bacau	Bacau	Bacau	Urse Liliana Anca	Intravilan	-	12697	-	-	342	342
Total											**342**

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:55:59 +03'00'

Calculul analitic al suprafeței zonei studiate

Intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

NRCAD :
SUPRAFATA : 6518.1900
PERIMETRUL : 771.68

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y
1	2	119.0211	31.25	565519.042	646786.966
2	3	220.8879	56.86	565509.845	646816.828
3	4	322.6873	3.90	565456.014	646798.503
4	5	293.9720	0.36	565457.375	646794.847
5	6	221.9590	2.71	565457.341	646794.489
6	7	219.5814	2.59	565454.786	646793.571
7	8	221.7358	3.07	565452.318	646792.787
8	9	196.2540	0.68	565449.425	646791.759
9	10	180.2059	0.93	565448.746	646791.799
10	11	214.6638	11.94	565447.856	646792.085
11	12	215.3979	4.68	565436.227	646789.358
12	13	215.2277	5.37	565431.683	646788.237
13	14	269.3771	0.85	565426.467	646786.965
14	15	331.7644	20.31	565426.074	646786.212
15	16	336.4100	5.61	565435.792	646768.379
16	17	34.9164	18.29	565438.831	646763.658
17	18	335.4081	6.16	565454.442	646773.196
18	19	35.5615	1.47	565457.692	646767.968
19	20	335.3723	11.73	565458.940	646768.748
20	21	235.6996	1.47	565465.127	646758.783
21	22	335.4064	6.31	565463.885	646758.003
22	23	35.3817	1.46	565467.215	646752.646
23	24	335.3735	5.81	565468.458	646753.418
24	25	34.9760	1.28	565471.524	646748.480
25	26	335.4340	5.61	565472.615	646749.148
26	27	235.0838	1.29	565475.578	646744.386
27	28	335.3727	11.52	565474.483	646743.713
28	29	34.9440	2.38	565480.561	646733.923
29	30	118.9814	12.58	565482.595	646735.167
30	31	20.4285	14.71	565478.900	646747.190
31	32	319.0111	17.35	565492.860	646751.830
32	33	20.1003	7.52	565497.964	646735.249
33	34	118.9363	4.80	565505.112	646737.584
34	35	18.8372	1.47	565503.706	646742.170
35	36	118.9156	6.32	565505.110	646742.598
36	37	19.0757	12.89	565503.260	646748.640
37	38	318.9909	23.95	565515.573	646752.444
38	39	219.5481	12.92	565522.611	646729.555
39	40	118.9168	6.30	565510.299	646725.651
40	41	218.8879	1.46	565508.455	646731.673
41	42	118.9363	6.61	565507.055	646731.245
42	43	220.1003	22.24	565505.118	646737.565
43	44	118.9814	4.69	565483.980	646730.660
44	45	234.9440	5.90	565482.601	646735.147
45	46	234.8367	15.21	565477.570	646732.070
46	47	336.9358	6.52	565464.578	646724.154
47	48	331.9833	3.86	565468.154	646718.699
48	49	16.3687	15.77	565470.014	646715.313
49	50	318.5682	46.97	565485.268	646719.324
50	51	380.3827	1.81	565498.773	646674.342
51	52	21.7973	8.18	565500.501	646673.792
52	53	131.4928	2.21	565508.208	646676.539
53	54	118.7952	12.52	565507.157	646678.488
54	55	218.7978	0.70	565503.514	646690.467
55	56	118.7952	3.02	565502.844	646690.263
56	57	18.7950	1.35	565501.965	646693.152
57	58	396.4136	0.57	565503.257	646693.545
58	59	18.7031	27.70	565503.826	646693.513
59	60	319.7036	15.03	565530.338	646701.534
60	61	8.1212	10.08	565534.915	646687.221
61	62	119.3606	11.44	565544.910	646688.503
62	63	126.6530	1.38	565541.484	646699.419
63	64	117.5368	21.48	565540.922	646700.682
64	65	119.2365	1.74	565535.079	646721.354
65	66	118.7515	11.65	565534.560	646723.019
66	67	115.3461	7.30	565531.178	646734.167
67	68	119.1120	6.24	565529.435	646741.257

SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.07.25 18:56:14 +03'00'

68	69	20.9307	3.52	565527.591	646747.214
69	70	118.9007	7.59	565530.921	646748.350
70	71	119.0211	23.34	565528.700	646755.610
71	72	119.0211	9.45	565521.830	646777.915
72	73	218.7963	19.96	565519.048	646786.947
73	74	318.6654	2.08	565499.953	646781.139
74	75	218.6403	13.27	565500.553	646779.152
75	76	119.9329	2.04	565487.845	646775.321
76	77	218.7948	5.60	565487.216	646777.265
77	78	118.6615	12.57	565481.858	646775.636
78	79	63.5950	0.75	565478.227	646787.666
79	80	18.4542	23.24	565478.634	646788.298
80	81	361.5302	0.25	565500.907	646794.942
81	82	318.3992	12.55	565501.113	646794.800
82	83	315.1720	0.16	565504.690	646782.770
83	1	18.7963	14.96	565504.728	646782.612

Întocmit:
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.07.25 18:56:28 +03'00'

Calculul analitic al suprafeţei situate in interiorul coridorului de expropriere

Intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

NRCAD :
SUPRAFATA : 341.5582
PERIMETRUL : 94.17

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y
1	2	331.9833	3.69	565468.154	646718.699
2	3	23.0866	24.05	565469.932	646715.464
3	4	320.1075	3.00	565492.414	646723.994
4	5	20.9181	10.00	565493.346	646721.142
5	6	118.0863	11.53	565502.811	646724.369
6	7	219.8642	16.52	565499.578	646735.441
7	8	223.3378	19.99	565483.857	646730.370
8	1	336.9358	5.39	565465.200	646723.207

Întocmit:
ing. Solcan Ciprian Andrei

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI:6, SV, 187 2022.07.25 18:56:48 +03'00'

Tabelul centralizator al imobilelor afectate de amplasamentul lucrarilor de constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitie: **"AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA"**

Nr. Crt.	Judeţ	UAT	Localitate /Sat	Numele şi prenumele proprietarului/ deţinătorului terenului	Poziţia faţă de localitate	Categoria de folosinţă	Nr. Parcela	Nr. Titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Suprafaţa totală (mp.)	Suprafaţa afectata (mp.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bacau	Bacau	Bacau	Urse Liliana Anca	Intravilan	-	12697	-	-	342	342
Total											**342**

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.08.01 10:46:34 +03'00'

Întocmit,
ing. Solcan Ciprian Andrei

Ionel-Iulian Stan Digitally signed by Ionel-Iulian Stan Date: 2022.07.27 12:21:57 +03'00'

691

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 3436 / 2022

Întocmit astăzi, **01/08/2022**, privind cererea **54123** din **26/07/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU

2. Executant: SOLCAN CIPRIAN-ANDREI

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU: „PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARE IN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI – STRADA LOGOFAT TAUTU – STRADA NEAGOE VODA""

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan de	01.08.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Tabelul 3	01.08.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
208	22.03.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
Partea	25.07.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
Partea Scrisa	25.07.2022	inscris sub semnatura privata	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 3436 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Obiectivul de investitie se propune a se realiza in mun Bacau pe imobile neinscrise in evidentele de cadastru si carte funciara.
  Suprafata coridorului de expropriere este de 342 mp.
  Se vor respecta prevederile Legii nr. 255/2010 si Normele metodologice de aplicare a legii, privind expropierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 1699779: Imobilul TR-2430-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
OANA DANIELA MOSNEGUTU

Oana-Daniela Mosnegutu
Semnat digital de Oana-Daniela Mosnegutu

167

Strada Slanicului

Strada Slanicului

Strada Neagoe Voda

Strada Neagoe Voda

N

V

E

S

565550

565500

565450

646700

646750

646800

646850

LEGENDA:

- zona studiata
- suprafata propusa expropriat
- 71732 numar cadastral
- ridicare topografica

Certific amplasamentul:

Ionel-Iulian Stan

Digitally signed by Ionel-Iulian Stan
Date: 2022.07.26 16:21:12 +03'00'

Prezentul document receptionat e valabil însoțit de procesul verbal de recepție 3436/01.08.2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău
54123/26.07.2022
(nr. de înregistrare/data)
Receptionat
Oana Daniela Mosneguțu

Oana-Daniela Mosneguțu
Digitally signed by Oana-Daniela Mosneguțu
DN: cn=Oana-Daniela Mosneguțu, c=RO, o=OCPI Bacau, email=oana.mosneguțu@ancpi.ro
Date: 2022.08.01 12:09:54 +03'00'

Tabel 1. Inventarul de coordonate al punctelor de pe conturul coridorului de expropriere NC 12697

Nr. Pct.	Inventar de coordonate STEREO`70	
	X (m)	Y (m)
1	565502.8110	646724.3690
2	565499.5780	646735.4410
3	565483.8570	646730.3700
4	565463.1996	646723.2066
5	565468.1540	646718.6990
6	565469.9316	646715.4636
7	565492.4140	646723.9940
8	565493.3460	646721.1420
Nr. Cad. 12697	Suprafata = 342 mp	

SOLCAN CIPRIAN -ANDREI
SOLCAN CIPRIAN-ANDREI
OCPI: B, SV, 187
2022.08.01 10:50:09 +03'00'

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Ing. SOLCAN CIPRIAN - ANDREI seria RO-SV-F nr. 187/28.04.2017 Municipiul Suceava, Judetul Suceava	Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU
	Denumire proiect: PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARILOR CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "AMENAJARE PARCARI IN LOCUL BATERILOR DE GARAJE STRADA SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU - STRADA NEAGOE VODA"
	Amplasament: intravilanul municipiului Bacau, judetul Bacau

Masurat	Ing. SOLCAN C.	SOLCAN CIPRIAN	Scara: 1:500	FAZA TOPO
Intocmit	Ing. SOLCAN C.	SOLCAN CIPRIAN-ANDREI OCPI: B, SV, 187 2022.08.01 10:50:22 +03'00'		
Redactat	Ing. SOLCAN C.		Data: 07.2022	Plansa A3

PLAN DE SITUATIE
SUPORT TOPOGRAFIC

163

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 4 COMUNĂ LA HOTĂRÂREA NR. 192 DIN 04.07.2024
ȘI LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 146350/18.04.2024

Lista imobilelor proprietate privata afectate de amplasamentul
lucrarilor ce constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitie
"Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda"

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Director Executiv,
Romica- Lucian CHINDRUS

Consilier superior,
Vasilica MACRI

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 730 /05.07.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. 22 DECEMBRIE, AP. NR. 1 BIS, JUD. BACAU
– N.C. 65284, $S_{masurata}$ = 270,00 MP –

PROPRIETARI:	**RADU EUSEFINA**
CLIENT:	**NORDIC VISION S.R.L**
UTILIZATOR DESEMNAT:	**U.A.T. BACAU**

IUNIE 2022

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 – 405.447, 0722 – 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

Catre,

NORDIC VISION S.R.L.

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al unui lot de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu N.C. 65284, in suprafata totala de 268,34 mp (din acte), respectiv 270,00 mp (masurata), amplasat in Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.), apartinand numitei Radu Eusefina.

Scopul evaluarii este informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspecţia pe teren s-a realizat în data de 29.06.2022.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 29.06.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand numitei Radu Eusefina. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU
VASILICA DORIN
Legitimația Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaş – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Clientul evaluarii:	NORDIC VISION S.R.L. in calitate de contractant al Primariei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publica rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje.
Proprietar:	RADU EUSEFINA
Utilizator desemnat:	U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau
Subiectul evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu N.C. 65284, in suprafata de 268,34 mp (din acte), respectiv 270,00 mp (masurata), amplasat in Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.) apartinand numitei Radu Eusefina. **Nota:** Terenul supus evaluarii face obiectul intentiei Primariei Municipiului Bacau de achizitionare/expropiere in vederea intregirii suprafetei de teren liber rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje din vecinatatea acestuia, de pe str. Neagoe Voda – str. Slanicului, pentru a crea o zona de utiltiate publica pe amplasamentul astfel rezultat (parcari auto, spatii verzi, spatii de joaca, spatii de recree, etc.).
Scopul evaluarii:	Informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului.
Data evaluarii:	29.06.2022
Curs valutar BNR la data evaluarii:	4,9430 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:
Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.
Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

A. VALOARE DE PIATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine numitei Radu Eusefina, supus evaluarii la data de 29.06.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN, N.C. 65284, $S_{masurata}$ = 270,00 mp - Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**306.960 lei**	**62.100 €**

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 29.06.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piaţa o cere.

B. VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	
TEREN, N.C. 65284, $S_{masurata}$ = 270,00 mp - Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**280.268,10 lei**	**56.700,00 €**

Notă 1: Valoarea mai sus prezentata **nu reprezinta "valoarea de piata"** conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022.

Nota 2: Valorile de circulatie orientative minime a proprietatilor imobiliare **reprezinta o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022**, aceste valori fiind utilizate strict de Camera Notarilor Publici Bacau in vederea stabilirii taxelor, prevazute la alin. (1) şi (3) (cap.9, art.111, punctul (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal).

Nota 3: Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara a fost prezentata la cererea expresa a clientului.

Nota 4: Valoarea **nu include TVA.**

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU

NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI ROMANI
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU VASILICA DORIN
Legitimația Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM

173

DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022, cu exceptia estimarii valorii de circulatie orientative minime a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat, cu abaterea privind estimarea valorii de circulatie orientative minime a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persone;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU
DORIN
Legitimația Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM

CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaş – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: NORDIC VISION S.R.L. in calitate de contractant al Primariei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publica rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje.

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii
Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu N.C. 65284, in suprafata totala de 268,34 mp (din acte), respectiv 270,00 mp (masurata), amplasat in Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis (confom C.F.), apartinand numitei Radu Eusefina.
Nota: Terenul supus evaluarii face obiectul intentiei Primariei Municipiului Bacau de achizitionare/ expropiere in vederea intregirii suprafetii de teren libere rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje din vecinatatea acestula, de pe str. Neagoe Voda – str. Slanicului, pentru a crea o zona de utilitate publica pe amplasamentul astfel rezultat (parcari auto, spatii verzi, spatii de joaca, spatii de recree, etc.).

1.5. Scopul evaluării
Scopul evaluarii este informarea clientului cu privire la valoarea de piata a bunului imobil.

1.6. Definirea valorii şi data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): **„Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
Data estimarii valorii este 29.06.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale respectand prevederile legale de plata.
Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 29.06.2022, respectiv: 1 euro = 4,9430 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate
Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine numitei Radu Eusefina. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitarii ale exercitari dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, extrasul de carte funciara si planul de situatie al imobilului apartinand numitei Radu Eusefina. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispoziție documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitații actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către NORDIC VISION S.R.L., acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca i se aplica un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile urbanistice, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare sau alte documente necesare funcţionării sunt sau pot fi obţinute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumându-şi nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- se presupune că utilizarea proprietăţii corespunde graniţelor şi nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul proprietăţii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, respectand prevederile legale de plata;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanţă în legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, cu exceptia publicarii atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere;
- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Municipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere;
- previziunile, proiectile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- inspectia in teren a proprietatii s-a realizat in data de 29.06.2022, iar evaluarea s-a realizat la data de 29.06.2022, conform solicitarii clientului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;
- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridică a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;

145

- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Conform extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul este liber de sarcini;
- evaluatorul a sesizat o discrepanta in ceea ce priveste adresa imobilului mentionata in extrasul de carte funciara transmis de client si adresa fizica a acestuia, astfel evaluatorul a utilizat in prezentul raport de evaluare adresa imobilului cu mentiunea "conform CF". Terenul este amplasat fizic pe str. Neagoe Voda (conform hartii de la pct. 2.3.1.).

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluare – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din extrasul de carte funciara al imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialite si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma comparanii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio resposabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Muncipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.2.1. Situatia juridică si descriere conform CF

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, proprietatea imobiliara apartine apartine numitei Radu Eusefina.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din: Extrasul de carte funciara nr. 45416/22.06.2022.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate a proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in extrasul de carte funciara, respectiv "Dispozitie nr. 280/2005, nr. 27440/2008 (sentinta nr. 1235/D/2005 - Tribunalul Bacau". Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii, N.C. 65284, in suprafata totala de 268,34 mp (din acte), respectiv 270,00 mp (masurata), amplasat in zona mediana a orasului Bacau, pe str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (conform CF). In realitate terenul este amplasat pe str. Neagoe Voda. Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropriere:

- Auto – Closca Martir, Martir Horia, Ardealului, Mioritei;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

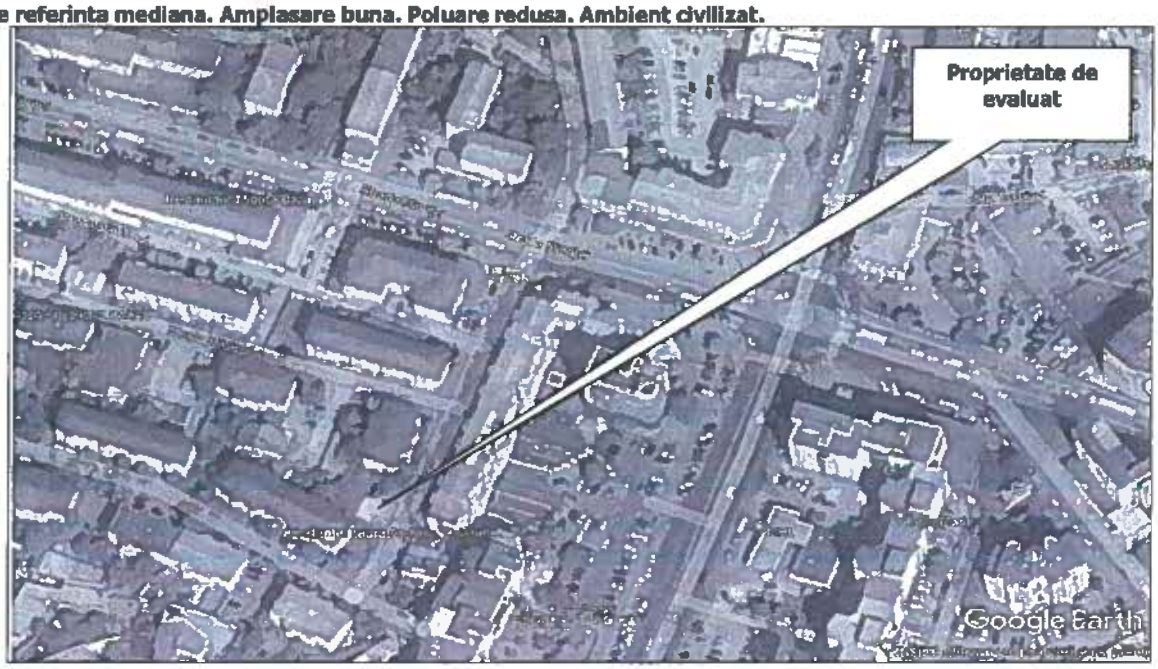
Caracterul edilitar al zonei: Imobile comerciale, sedii de societati comerciale etc.\

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, supermaket-uri, institutii de cult, institutii de invatamant, sedii de banci.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii cu N.C. 65284, in suprafata totala de 268,34 mp (din acte), respectiv 270,00 mp (masurata), apartine numitei Radu Eusefina, este plan si are o forma regulata. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este acoperit de o platforma balastata si vegetatie. Accesul la proprietate se realizeaza direct din str. Neagoe Voda. Conform extrasului de carte funciara terenul are deschidere la str. Neagoe Voda de 16,67 ml.

GALERIE FOTO



147



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoregleaza, fiind influenţata de multe ori de reglementarile guvernamentale şi locale. Informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere şi oferta, echilibrul atingandu-se greu şi fiind de scurta durata. In funcţie de factori ca: amplasarea, design-ul şi tipul proprietaţii imobiliare, motivaţiile şi varsta participanţilor s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare, precum: piaţa imobiliara rezidenţiala, piaţa imobiliara comerciala, piaţa imobiliara industriala, piaţa imobiliara agricola, piaţa imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piaţa imobiliara, pentru toate tipurile de proprietaţi este o piaţa activa, caracterizata prin oferta putin elestica in comparatie cu cererea şi preţuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinţa, avem o piaţa a vanzatorilor, pentru ca aceştia pot obţine preţuri mai mari pentru proprietaţile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere şi oferta pentru aceasta zona va genera şi va susţine in continuare un nivel crescut al preţului de vanzare şi al chiriilor pentru proprietaţi imobiliare.

Analizand piaţa imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt şi pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piaţa a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preţurile relativ mari pe piaţa;
- Pe termen lung piaţa imobiliara are o anumita stabilitate, deşi va pastra un numar destul de cereri de proprietaţi imobiliare, determinat de echilibrarea cererei cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influenţat şi de o creştere a inflaţiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieţei imobiliare a proprietaţii evaluate se va face analiza pieţei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pieţei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieţei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piaţa aplicata unei proprietaţi specifice are o importanţa deosebita in procesul de evaluare şi nu trebuie confundata cu analiza generala de piaţa sau cu alte studii similare. In cazul evaluarii proprietaţii ce face obiectul raportului, analiza de piaţa arata modul in care interacţiunea dintre cerere şi oferta afecteaza valoarea proprietaţii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotaţiilor şi comportamentului participanţilor de pe piaţa, evaluatorul poate stabili atitudinile de piaţa privind tendinţele curente, precum şi schimbarile anticipate. Analiza de piaţa ofera şi baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietaţii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relaţia dintre cerere şi oferta concurenţiala de pe piaţa proprietaţii evaluate. Aceasta relaţie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piaţa curenta. Valoarea de piaţa a unei proprietaţi este in mare masura determinata de poziţia sa competitiva pe piaţa. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piaţa ofera informaţiile esenţiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Desi pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieţei imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiştilor, în ultimii cinci ani piaţa imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraş. Astfel că, piaţa imobiliară din fiecare zona si oras a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescand cu 5-10%. Totodată, deşi piaţa imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienţilor, în special pe partea de aşteptări şi cerinţe. Majoritatea specialiştilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aştepta la creşteri de până la 10% a preţurilor la case, apartamente şi terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office şi pe piaţa chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacţionare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care si-au vandut locuinţele, cererea depăşind 180.000 de unităţi individuale vândute la nivel naţional, o creştere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unităţi (sursa date ANCPI). Raportul Colliers privind evoluţia pieţei imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piaţa terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce priveşte intenţiile de cumpărare, continuând tendinţele de anul trecut şi indicând o perspectivă bună si pentru anul 2022. În general, în ceea ce priveşte volumul tranzacţiilor, care include şi pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligaţii de îndeplinit pentru finalizare, consultanţii imobiliari apreciază că 2022 se anunţă a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piaţa terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii şi dezvoltatorii de rezidenţial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluţia viitoare (în special birouri şi hoteluri), doar câţiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilităţi, la vecinătăţi, utilităţi iar restul de 10% este potenţialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă şi vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulţi dezvoltatori, în special în sectorul rezidenţial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidităţi sunt interesaţi să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influenţează atât oferta, cât şi planurile pe termen scurt şi mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situaţia urbanistică. Schimbările din administraţia publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecţilor şefi în unele oraşe sau îngheţarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva

tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.
În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.
Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pietei imobiliare in 2022 sunt:

- Creșterea progresiva a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea accesibilitatii achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșteii cererii de apartamente;
- Mentinerea ridicata a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Cresterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliara sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc sa continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.
Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.
Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.
De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone median centrala a orasului Bacau,** avand un grad de construire de peste 85%.
Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere**: redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta**: pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotatii oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 150 - 250 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala	da	da	da	da
Rezidentiala	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este rezidentiala/comerciala.

145

3.2. Modul de abordare a valorii
Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata. Totodata, la solicitarea clientului s-a prezentat valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021.

3.2.1. Abordarea prin piata
Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcurti constructiie, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.
Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele: drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile impuse de piata, amplasament / locatie, suprafata, tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria de folosinta, restrictii de construire, forma terenului, utilitati, acces.
Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce face obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:
COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Fagului, jud. Bacau, in suprafata totala de 239,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 316,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.
COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, 22 Decembrie, jud. Bacau, in suprafata totala de 50,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 240,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.
COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau, in suprafata totala de 675,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 237,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.
Explicitarea ajustarilor:
1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -3%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de amplasamentul terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferentele de amplasament dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectate cu ajustari procentuale de ±25%;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca de suprafata de ± 500 mp afecteaza pretul unitar cu ± 4,5 euro/mp.

Desfasurarea calculului si analiza relativa a terenului este prezentata in Anexa 1 la raportul de evaluare.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**306.960 RON echivalent 62.100 EUR**

3.2.2. Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021

Conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021, valoarea de circulatie orientativa minima a terenurile intravilane, categoria de folosinta curti constructii, **amplasate pe str. Neagoe Voda** este prezentata la pag. 25, pct. 212, col. 7, respectiv **210 euro/mp**.
Nota: La estimarea valorii terenului pe baza grilei notarilor publici s-a luat in calcul amplasamentul real al terenului, respectiv pe str. Neagoe Voda, nu 22 Decembrie, asa cum este mentionat in extrasul de carte funciara.

Specificatie	Valoare	U.M.
Suprafata masurata teren proprietate - N.C. 65284	270,00	mp
Cost prevazut de Expertiza Camerii Notarilor Publici Bacau (pag. 25, pct. 212, col. 7)	210,00	euro/mp
Curs euro/lei la data evaluarii 29.06.2022	4,9430	lei/euro
Valoare totala	**56.700,00**	**euro**
Valoare totala	**280.268,10**	**lei**

VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	**280.268,10 RON echivalent 56.700,00 EUR**

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 2 la raportul de evaluare.

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU

4.1. Estimarea valorii finale

A. VALOARE DE PIATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine numitei Radu Eusefina, supus evaluarii la data de 29.06.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN, N.C. 65284, $S_{masurata}$ = 270,00 mp - Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**306.960 lei**	**62.100 €**

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**
Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 29.06.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.
Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piaţa o cere.

B. VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	
TEREN, N.C. 65284, $S_{masurata}$ = 270,00 mp - Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**280.268,10 lei**	**56.700,00 €**

Notă 1: Valoarea mai sus prezentata **nu reprezinta "valoarea de piata"** conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022.
Nota 2: Valorile de circulatie orientative minime a proprietatilor imobiliare **reprezinta o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022,** aceste valori fiind utilizate strict de Camera Notarilor Publici Bacau in vederea stabilirii taxelor, prevazute la alin. (1) şi (3) (cap.9, art.111, punctul (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal).
Nota 3: Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara a fost prezentata la cererea expresa a clientului.
Nota 4: Valoarea **nu include TVA.**

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului supus evaluarii, sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU VASILICA DORIN
Legitimaţia Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (in realitate amplasament pe str. Neagoe Voda)	Bacau, str. Fagului, jud. Bacau	Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	65284			
Proveniența informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		316,00	240,00	237,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-9,48	-7,20	-7,11
Pret ajustat (euro)		306,52	232,80	229,89
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		306,52	232,80	229,89
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. 22 Decembrie, ap. nr. 1 bis, jud. Bacau (in realitate amplasament pe str. Neagoe Voda)	mult mai bun	similar	similar
Ajustare (%)		-25,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		-76,63	0,00	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	270,00	239,00	50,00	675,00
Ajustare		0,00	-1,98	3,65
Ajustare valorica (euro)		0,00	-1,98	3,65
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces la strada Neagoe Voda	acces la strada Fagului	acces la strada 22 Decembrie	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		**-76,63**	**-1,98**	**3,65**
Ajustare totala neta		**-76,63**	**-1,98**	**3,65**
Ajustare totala bruta		**76,63**	**1,98**	**3,65**
Numar ajustari		**1**	**1**	**1**
PRET AJUSTAT		**229,89**	**230,82**	**233,54**
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0,243**	**0,008**	**0,015**
PRET CORECTAT		**229,89**	**230,82**	**233,54**

Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	**230,00**
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	**62.100**
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	**306.960**

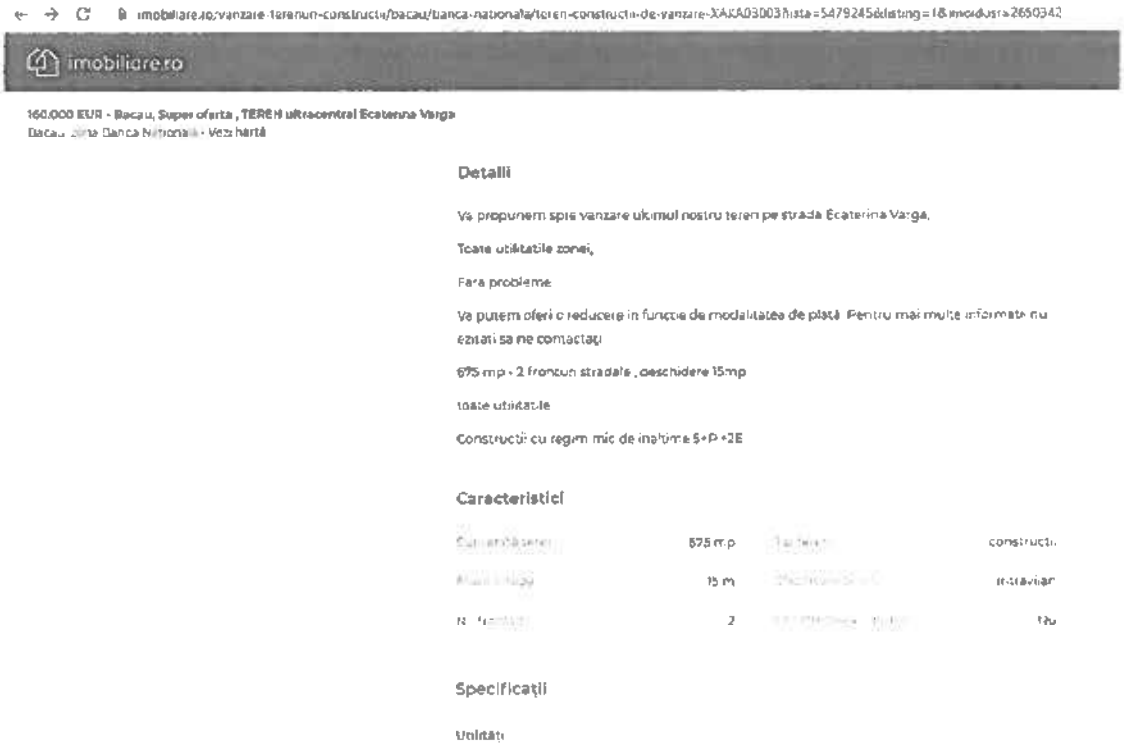
SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L.

CALCULUL VALORII MINIME DE CIRCULATIE A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	U.M.
Suprafata teren proprietate - N.C. 65284	270,00	mp
Cost prevazut de Expertiza Camerii Notarilor Publici Bacau (pag. 25, pct. 212, col. 7)	210,00	euro/mp
Curs euro/lei la data evaluarii 29.06.2022	4,9430	lei / euro
Valoare totala	**56.700,00**	**euro**
Valoare totala	**280.268,10**	**lei**

COMPARABILE IDENTIFICATE





SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/banca-nationala/teren-constructii-de-vanzare-XAKA03003?lista=547924&listing=1&impedure=2650342

imobiliare.ro

160.000 EUR - Bacau, Super oferta , TEREN ultracentral Ecaterina Varga
Bacău, zona Piața Petrochimiștilor - Vez. harta

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate betonate
- Iluminat stradă

Vecinătăți

banca nationala

Acte, avize

CU inf

Localizare și împrejurimi

Localizare | StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Medical | Restaurante | Bănci | Activități | Parcări



storia.ro/ro/oferta/teren-50-mp-str-22-decembrie-proprietar-ID4KT3

storia

Înapoi la liste | Teren de Vanzare > Bacău (județul) > Bacau > Teren 50 mp. str. 22 Decembrie, Proprietar



Ionescu Gabriel
Agentie
0759 425 668

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Teren 50 mp. str. 22 Decembrie, Proprietar

12 000 €
240 €/m²

Rata estimată: 261 RON /luna | Avans: 3.910 RON (35%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	50 m²	Tip teren	
Inclinatie		Siguranță	
Vizionare la distanta		Tip vanzator	agentie

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

185

COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/oferta/teren-50-mp-str-22-decembrie-proprietar-IDrX7T

Bacau (judet), Bacau

L 50 m² 12 000 €



Salveaza la Favorite Contact

Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar 12 000 €

Bacau, judetul Bacau 240 €/m²

Rata estimata: 281 RON /luna | Avans: 5.910 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Salveaza la favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	50 m²	Tip teren	[illegible]
Inclinatie	[illegible]	Siguranta	[illegible]
Vizionare la distanta	[illegible]	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

0753×425×668
Aflemle la detalil?

- Sunt Proprietar, vand teren la strada principala (accesul este direct din strada)

- Este pe strada 22 Decembrie
- Terenul se afla aproape de blocul construit nou"2 ANDREI" Este imprejmuit cu bordura de beton si gard din fier forjat
- Terenul are :
Latime 10 m
Adancime 5 m
- Detin toate actele necesare pentru vanzare: schita cadastrala, act proprietate, etc
Pretul este usor negociabil!
0753×425×668

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/marginea/teren-constructii-de-vanzare-XBCJ302?furza=$479245&firstring=18&pagina=1&st=&st=&st=&imodul=2940136

imobiliare.ro

Teren 239mp Bacau / Strada Fagului 75.500 €



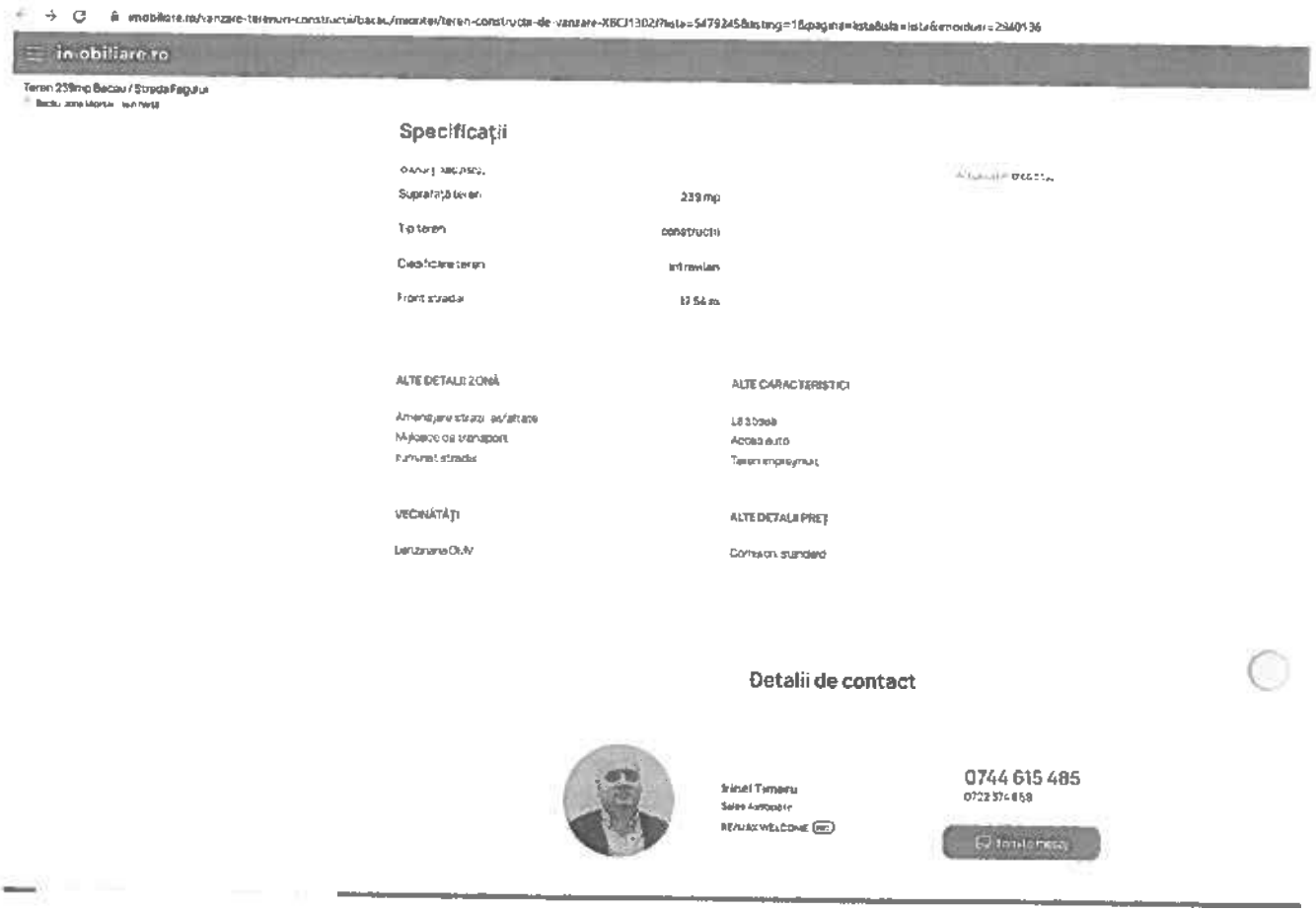
0744 615 485

Ionel Timaru

Descriere

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.G. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

COMPARABILE IDENTIFICATE



imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/mesteri/teren-construct-de-vanzare-X8CJ1302?lista=5479245&listing=1&pagina=1#tabla=lista&emodur=2340136

imobiliare.ro

Teren 239mp Bacau / StradaFagului

Specificații

Suprafață teren	239 mp
Tip teren	construcții
Destinație teren	intravilan
Front stradal	12.54 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi asfaltate
Mijloace de transport
Rumeguș străzile

ALTE CARACTERISTICI

Utilități
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINĂTĂȚI

Denumire Dv

ALTE DETALII PREȚ

Comision suplimentar

Detalii de contact

Irinel Tamaru
Sales Associate
RE/MAX WELCOME

0744 615 485
0722 374 858

Trimite mesaj

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

Nr. cerere 45416
Ziua 22
Luna 06
Anul 2022
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65284 Bacău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:43506
Nr. cadastral vechi:15724

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str 22 Decembrie, Ap. NR.1 BIS, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	65284	Din acte: 268,34 Masurata: 270	In act 268,34 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48852 / 30/10/2008		
Dispoziție nr. 280 din 2005, nr.27440 din 2008 (sentința nr. 1235/D/2005- TRIBUNAL BACAU):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de restituire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) RADU EUSEFINA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 43506)	
	Bun propriu	
3606 / 02/02/2011		
Act Administrativ nr. Plan de situație, din 02/02/2011:		
B2	se notează repoziționarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Extras generat de [illegible] pe www.ancpi.ro

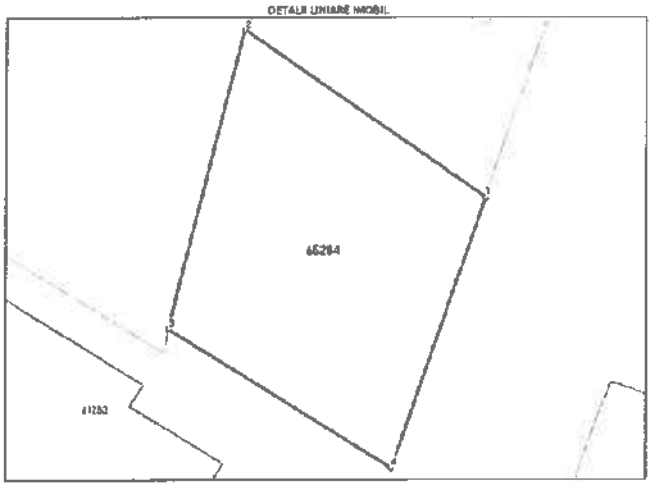
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
65284	Din acte: 268,34 Măsurată: 270	In act 268,34 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMITARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	270	-	-	-	LIMITE NATURALE

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

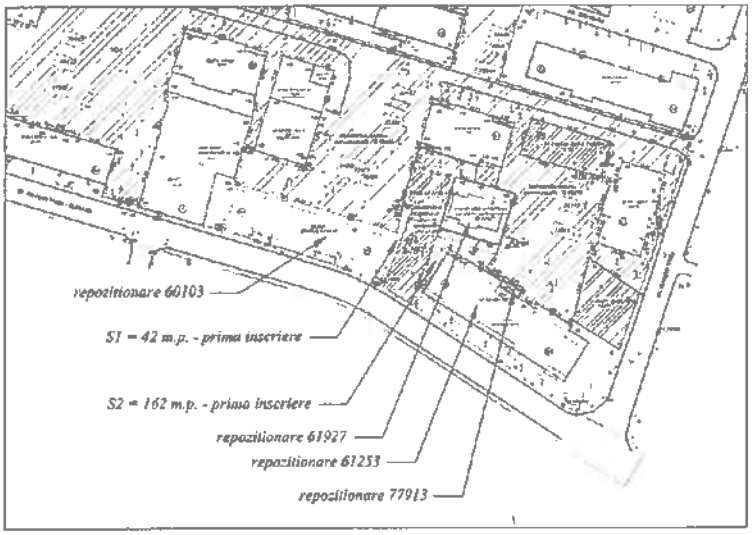
Punct incaput	Punct sfarsit	Lungime segment: ** (m)
1	2	17.231
2	3	17.979
3	4	15.37
4	1	16.67

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extras generat de [illegible] pe www.ancpi.ro

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

Data și ora generării,
22/06/2022, 14:20



SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU

Extras generat de [illegible] pe www.ancpi.ro

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
213	[illegible]	A	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	210	115	130	60	70	90
214	NICOLAE BĂLCESCU	A	Comer.		[illegible]	Bulevardul Unirii	210	105	115	100	70	80
215	NICOLAE IORGA/NEC	D	Tecnic		[illegible]	[illegible]	20	15	10	10	10	10
216	NICOLAE LASCAR SORGAN	D	[illegible]	Consilier Dot 225/27-05-90	Transilv.	[illegible]	35	10	15	10	10	10
217	NICOLAE TITULESCU	A	Bursa	[illegible] Dot. 225/27 05 90	Politicieni	Case	210	105	105	60	70	90
218	NICU IONA	A	Grupa Loc.	Inginer Dot. 225/27 05 90	Vitan Bazar	1 Mai, Dacia Rahat	210	105	105	60	70	90
219	NOROCULUI	B;C	Vederi cu blocuri		Grupul Dacilor	Prelungirea Brazilia	140 , 00	60 , 25	60 , 25	40 , 15	30 , 15	40 , 00
220	NUCULUI	A	George Enescu	Apelator Tenis	Nicolae Vaida	Decebal	210	170	120	85	70	90
221	OLT AMELIA	A	Rastiga Loc.	Electricist Parcela Locuin	Ana Ipatescu	Bulevardul Alexandru cel Bun	210	110	125	80	70	90
222	OLTENIEI	D	Circular	Stefan Pavel	Brancusi	[illegible]	35	10	15	10	10	10
223	OTILIE	A	Bursa		Baicului	Ulmi	210	110	120	80	70	90
224	OVIDIU LUI	D	Circumf	Hot. 225-20 10.84	Constructiei	Comuna	20	10	15	10	10	10
225	PARCULUI	D	Lotus	Prof. [illegible]	Lotus	[illegible]	25	15	15	10	10	10
226	PAVEL	D	UTA	A.Comercializ. de Piese	Alba Iulia	Vidu	20	10	10	10	10	10
227	PAUN	A	Tipografiei		Energiei	Bucium	200	100	120	80	70	80
228	PAMANTULUI	A	Cooper		Spitalului	[illegible]	210	110	100	80	70	90
229	PASAJUL REVOLUTIEI	A	Centru	Preot I. Maria, Vasvad Mihai Dot 225/27 05 90	Nicolae Stancu	Pura Sanatate	210	110	120	80	70	90
230	PETRU RARES	A	Centru	Referent	Ana Ipatescu	Aleea lui Andrei	200	110	100	60	70	80
231	PETUNIEI	D	Circumf	Constructor Hot. 225/27 10 84	Bucuresti		20	10	10	10	10	10
232	PIATA GARII	A	Cetat		M Eminescu	Aurel Vlaicu	200	100	120	80	70	90

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 342 /05.07.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. SLANICULUI, NR. 1 BIS, JUD. BACAU
– N.C. 71732, $S_{masurata}$ = 243,00 MP –

PROPRIETARI: **S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L.**

CLIENT: **NORDIC VISION S.R.L**

UTILIZATOR DESEMNAT: **U.A.T. BACAU**

IUNIE 2022

Catre,

NORDIC VISION S.R.L.

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al unui lot de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu N.C. 71732, in suprafata totala de 248,00 mp (din acte), respectiv 243,00 mp (masurata), amplasat in Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.), apartinand S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L..

Scopul evaluarii este informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspecţia pe teren s-a realizat in data de 29.06.2022.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 29.06.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L.. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

191

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaş – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Clientul evaluarii:	NORDIC VISION S.R.L. in calitate de contractant al Primariei Municipiului Bacau pentru servicille de proiectare a zonelor de utilitate publica rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje.
Proprietar:	S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L.
Utilizator desemnat:	U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau
Subiectul evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu N.C. 71732, in suprafata de 248,00 mp (din acte), respectiv 243,00 mp (masurata), amplasat in Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.) apartinand S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L.. **Nota:** Terenul supus evaluarii face obiectul intentiei Primariei Municipiului Bacau de achizitionare/expropiere in vederea intregirii suprafetei de teren liber rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje din vecinatatea acestuia, de pe str. Neagoe Voda – str. Slanicului, pentru a crea o zona de utiltiate publica pe amplasamentul astfel rezultat (parcari auto, spatii verzi, spatii de joaca, spatii de recree, etc.).
Scopul evaluarii:	Informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului.
Data evaluarii:	29.06.2022
Curs valutar BNR la data evaluarii:	4,9430 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:
Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.
Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

A. VALOARE DE PIAŢA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L., supus evaluarii la data de 29.06.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN, N.C. 71732, $S_{masurata}$ = 243,00 mp - Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**276.260 lei**	**55.890 €**

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 29.06.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piaţa o cere.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

B. VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	
TEREN, N.C. 71732, $S_{masurata}$ = 243,00 mp - Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**252.241,29 lei**	**51.030,00 €**

Notă 1: Valoarea mai sus prezentata **nu reprezinta "valoarea de piata"** conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022.

Nota 2: Valorile de circulatie orientative minime a proprietatilor imobiliare **reprezinta o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022,** aceste valori fiind utilizate strict de Camera Notarilor Publici Bacau in vederea stabilirii taxelor, prevazute la alin. (1) și (3) (cap.9, art.111, punctul (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal).

Nota 3: Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara a fost prezentata la cererea expresa a clientului.

Nota 4: Valoarea **nu include TVA.**

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

CAMERA EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU DORIN
Legitimatia Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM

DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022, cu exceptia estimarii valorii de circulatie orientative minime a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat, cu abaterea prinvind estimarea valorii de circulatie orientative minime a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persone;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

ASOCIAȚIA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU VASILICA DORIN
Legitimația Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM

CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaş – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: NORDIC VISION S.R.L. in calitate de contractant al Primariei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publica rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje.

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii
Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu N.C. 71732, in suprafata totala de 248,00 mp (din acte), respectiv 243,00 mp (masurata), amplasat in Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis (confom C.F.), apartinand S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L..
Nota: Terenul supus evaluarii face obiectul intentiei Primariei Municipiului Bacau de achizitionare/ expropiere in vederea intregirii suprafetii de teren libere rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje din vecinatatea acestuia, de pe str. Neagoe Voda – str. Slanicului, pentru a crea o zona de utilitate publica pe amplasamentul astfel rezultat (parcari auto, spatii verzi, spatii de joaca, spatii de recree, etc.).

1.5. Scopul evaluării
Scopul evaluarii este informarea clientului cu privire la valoarea de piata a bunului imobil.

1.6. Definirea valorii şi data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): **„Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
Data estimarii valorii este 29.06.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale respectand prevederile legale de plata.
Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 29.06.2022, respectiv: 1 euro = 4,9430 lei.

ASOCIAȚIA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L.. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitarii ale exercitari dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, extrasul de carte funciara si planul de situatie al imobilului apartinand S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L.. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispoziție documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitații actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către NORDIC VISION S.R.L., acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca i se aplica un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile urbanistice, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare sau alte documente necesare funcţionării sunt sau pot fi obţinute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumându-şi nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- se presupune că utilizarea proprietăţii corespunde graniţelor şi nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul proprietăţii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, respectand prevederile legale de plata;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanţă in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, cu exceptia publicarii atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere;
- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Municipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- inspectia in teren a proprietatii s-a realizat in data de 29.06.2022, iar evaluarea s-a realizat la data de 29.06.2022, conform solicitarii clientului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;
- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;

195

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- conform extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul este liber de sarcini.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluare – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafata terenului a fost prealuata din extrasul de carte funciara al imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialite si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio resposabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Muncipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.2.1. Situatia juridică si descriere conform CF

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, proprietatea imobiliara apartine apartine S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L..

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din Extrasul de carte funciara nr. 45415/22.06.2022.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate a proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in extrasul de carte funciara, respectiv "Contract de vanzare cumparare nr. 530 din 20.05.2019". Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare. Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii, N.C. 71732, in suprafata totala de 248,00 mp (din acte), respectiv 243,00 mp (masurata), amplasat in zona mediana a orasului Bacau, pe str. Slanicului, nr. 1 bis, jud. Bacau (conform CF).

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropriere:

- Auto – Closca Martir, Martir Horia, Ardealului, Mioritei;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

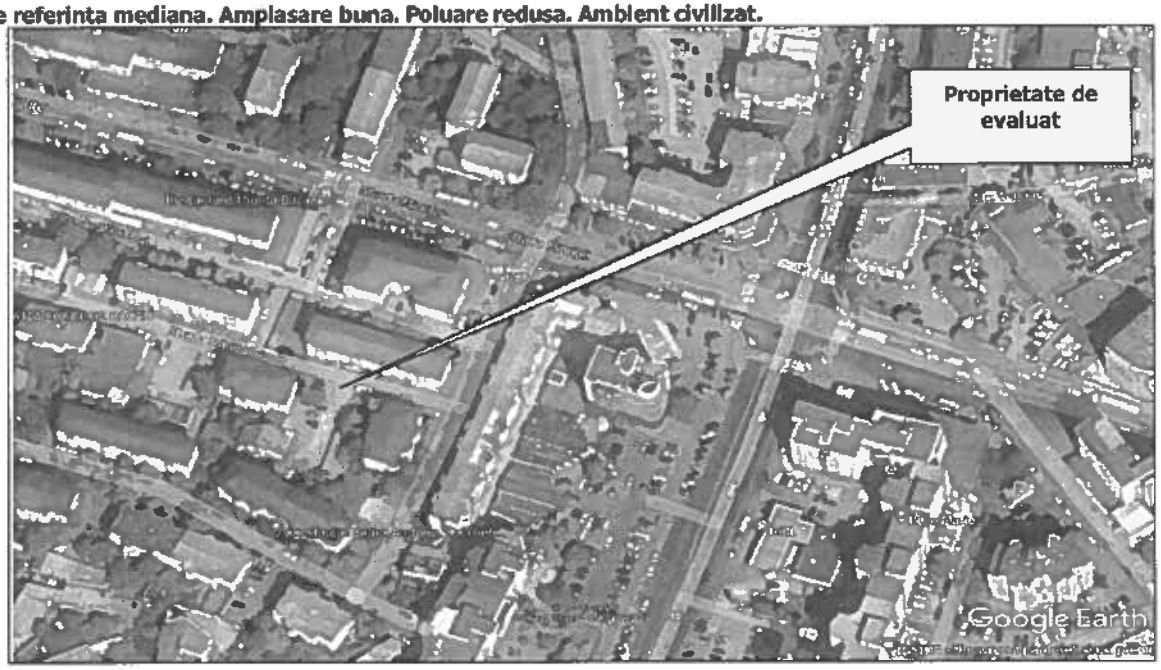
Caracterul edilitar al zonei: Imobile comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, supermaket-uri, institutii de cult, institutii de invatamant, sedii de banci.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii cu N.C. 71732, in suprafata totala de 248,00 mp (din acte), respectiv 243,00 mp (masurata), apartine S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L., este plan si are o forma regulata. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este acoperit de o platforma balastata si vegetatie. Accesul la proprietate se realizeaza direct din str. Neagoe Voda cu o deschidere de 23,15 ml.

GALERIE FOTO



SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU ROMÂNIA





2.5. Analiza pieţei

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoregleaza, fiind influenţata de multe ori de reglementarile guvernamentale şi locale. Informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere şi oferta, echilibrul atingandu-se greu şi fiind de scurta durata. In funcţie de factori ca: amplasarea, design-ul şi tipul proprietaţii imobiliare, motivaţiile şi varsta participanţilor s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare, precum: piaţa imobiliara rezidenţiala, piaţa imobiliara comerciala, piaţa imobiliara industriala, piaţa imobiliara agricola, piaţa imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piaţa imobiliara, pentru toate tipurile de proprietaţi este o piaţa activa, caracterizata prin oferta putin elestica in comparatie cu cererea şi preţuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinţa, avem o piaţa a vanzatorilor, pentru ca aceştia pot obţine preţuri mai mari pentru proprietaţile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere şi oferta pentru aceasta zona va genera şi va susţine in continuare un nivel crescut al preţului de vanzare şi al chiriilor pentru proprietaţi imobiliare.

Analizand piaţa imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt şi pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piaţa a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preţurile relativ mari pe piaţa;
- Pe termen lung piaţa imobiliara are o anumita stabilitate, deşi va pastra un numar destul de cereri de proprietaţi imobiliare, determinat de echilibrarea cererei cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influenţat şi de o creştere a inflaţiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieţei imobiliare a proprietaţii evaluate se va face analiza pieţei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pieţei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieţei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piaţa aplicata unei proprietaţi specifice are o importanţa deosebita in procesul de evaluare şi nu trebuie confundata cu analiza generala de piaţa sau cu alte studii similare. In cazul evaluarii proprietaţii ce face obiectul raportului, analiza de piaţa arata modul in care interacţiunea dintre cerere şi oferta afecteaza valoarea proprietaţii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotaţiilor şi comportamentului participanţilor de pe piaţa, evaluatorul poate stabili atitudinile de piaţa privind tendinţele curente, precum şi schimbarile anticipate. Analiza de piaţa ofera şi baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietaţii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relaţia dintre cerere şi oferta concurenţiala de pe piaţa proprietaţii evaluate. Aceasta relaţie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piaţa curenta. Valoarea de piaţa a unei proprietaţi este in mare masura determinata de poziţia sa competitiva pe piaţa. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piaţa ofera informaţiile esenţiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Desi pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieţei imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiştilor, în ultimii cinci ani piaţa imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraş. Astfel că, piaţa imobiliară din fiecare zona si oras a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescand cu 5-10%. Totodată, deşi piaţa imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienţilor, în special pe partea de aşteptări şi cerinţe. Majoritatea specialiştilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aştepta la creşteri de până la 10% a preţurilor la case, apartamente şi terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office şi pe piaţa chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacţionare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care si-au vandut locuinţele, cererea depăşind 180.000 de unităţi individuale vândute la nivel naţional, o creştere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unităţi (sursa date ANCPI). Raportul Colliers privind evoluţia pieţei imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piaţa terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce priveşte intenţiile de cumpărare, continuând tendinţele de anul trecut şi indicând o perspectivă bună si pentru anul 2022. În general, în ceea ce priveşte volumul tranzacţiilor, care include şi pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligaţii de îndeplinit pentru finalizare, consultanţii imobiliari apreciază că 2022 se anunţă a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piaţa terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii şi dezvoltatorii de rezidenţial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluţia viitoare (în special birouri şi hoteluri), doar câţiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilităţi, la vecinătăţi, utilităţi iar restul de 10% este potenţialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă şi vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulţi dezvoltatori, în special în sectorul rezidenţial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidităţi sunt interesaţi să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influenţează atât oferta, cât şi planurile pe termen scurt şi mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situaţia urbanistică. Schimbările din administraţia publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecţilor şefi în unele oraşe sau îngheţarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacţii importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu

blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.
În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.
Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pietei imobiliare in 2022 sunt:

- Creșterea progresiva a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea accesibilitatii achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Mentinerea ridicata a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Cresterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliara sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc sa continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe in 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.
Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.
Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.
De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone median centrala a orasului Bacau,** avand un grad de construire de peste 85%.
Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta**: pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendinta:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotatii oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 150 - 250 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).
În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala	da	da	da	da
Rezidentiala	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este rezidentiala/comerciala.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

199

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata. Totodata, la solicitarea clientului s-a prezentat valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcurti constructiile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele: drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile impuse de piata, amplasament / locatie, suprafata, tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria de folosinta, restrictii de construire, forma terenului, utilitati, acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce face obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Fagului, jud. Bacau, in suprafata totala de 239,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 316,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, 22 Decembrie, jud. Bacau, in suprafata totala de 50,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 240,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau, in suprafata totala de 675,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 237,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -3%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de amplasamentul terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferentele de amplasament dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectate cu ajustari procentuale de ±25%;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca de suprafata de ± 500 mp afecteaza pretul unitar cu ± 4,5 euro/mp.

Desfasurarea calculului si analiza relativa a terenului este prezentata in Anexa 1 la raportul de evaluare.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**276.260 RON echivalent 55.890 EUR**

3.2.2. Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021

Conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021, valoarea de circulatie orientativa minima a terenurile intravilane, categoria de folosinta curti constructii, **amplasate pe str. Slanicului, nr. 1 bis** este prezentata la pag. 27, pct. 271, col. 7, respectiv **210 euro/ mp.**

Specificatie	Valoare	U.M.
Suprafata masurata teren proprietate - N.C. 71732	243,00	mp
Cost prevazut de Expertiza Camerii Notarilor Publici Bacau (pag. 27, pct. 271, col. 7)	210,00	euro/mp
Curs euro/lei la data evaluarii 29.06.2022	4,9430	lei/euro
Valoare totala	**51.030,00**	**euro**
Valoare totala	**252.241,29**	**lei**

VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	**252.241,29 RON echivalent 51.030,00 EUR**

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 2 la raportul de evaluare.

4.1. Estimarea valorii finale

A. VALOARE DE PIATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine S.C. DIACENTER & DESIGN S.R.L., supus evaluarii la data de 29.06.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN, N.C. 71732, $S_{masurata}$ = 243,00 mp - Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**276.260 lei**	**55.890 €**

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**
Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 29.06.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.
Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piaţa o cere.

B. VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	
TEREN, N.C. 71732, $S_{masurata}$ = 243,00 mp - Bacau, str. Slanicului, nr. 1 bis, jud. Bacau (conform C.F.)	**252.241,29 lei**	**51.030,00 €**

Notă 1: Valoarea mai sus prezentata **nu reprezinta "valoarea de piata"** conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022.
Nota 2: Valorile de circulatie orientative minime a proprietatilor imobiliare **reprezinta o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022,** aceste valori fiind utilizate strict de Camera Notarilor Publici Bacau in vederea stabilirii taxelor, prevazute la alin. (1) şi (3) (cap.9, art.111, punctul (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal).
Nota 3: Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara a fost prezentata la cererea expresa a clientului.
Nota 4: Valoarea **nu include TVA.**

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului supus evaluarii, sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU DORIN
Legitimaţia Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Slaniculul, nr. 1 bis, jud. Bacau	Bacau, str. Fagului, jud. Bacau	Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	71732			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		316,00	240,00	237,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-9,48	-7,20	-7,11
Pret ajustat (euro)		306,52	232,80	229,89
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		306,52	232,80	229,89
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Slaniculul, nr. 1 bis, jud. Bacau	mult mai bun	similar	similar
Ajustare (%)		-25,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		-76,63	0,00	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	243,00	239,00	50,00	675,00
Ajustare		0,00	-1,74	3,89
Ajustare valorica (euro)		0,00	-1,74	3,89
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces la strada Slaniculul	acces la strada Fagului	acces la strada 22 Decembrie	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		**-76,63**	**-1,74**	**3,89**
Ajustare totala neta		**-76,63**	**-1,74**	**3,89**
Ajustare totala bruta		**76,63**	**1,74**	**3,89**
Numar ajustari		**1**	**1**	**1**
PRET AJUSTAT		**229,89**	**231,06**	**233,78**
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0,243**	**0,007**	**0,016**
PRET CORECTAT		**229,89**	**231,06**	**233,78**

Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	**230,00**
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	**55.890**
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	**276.260**

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

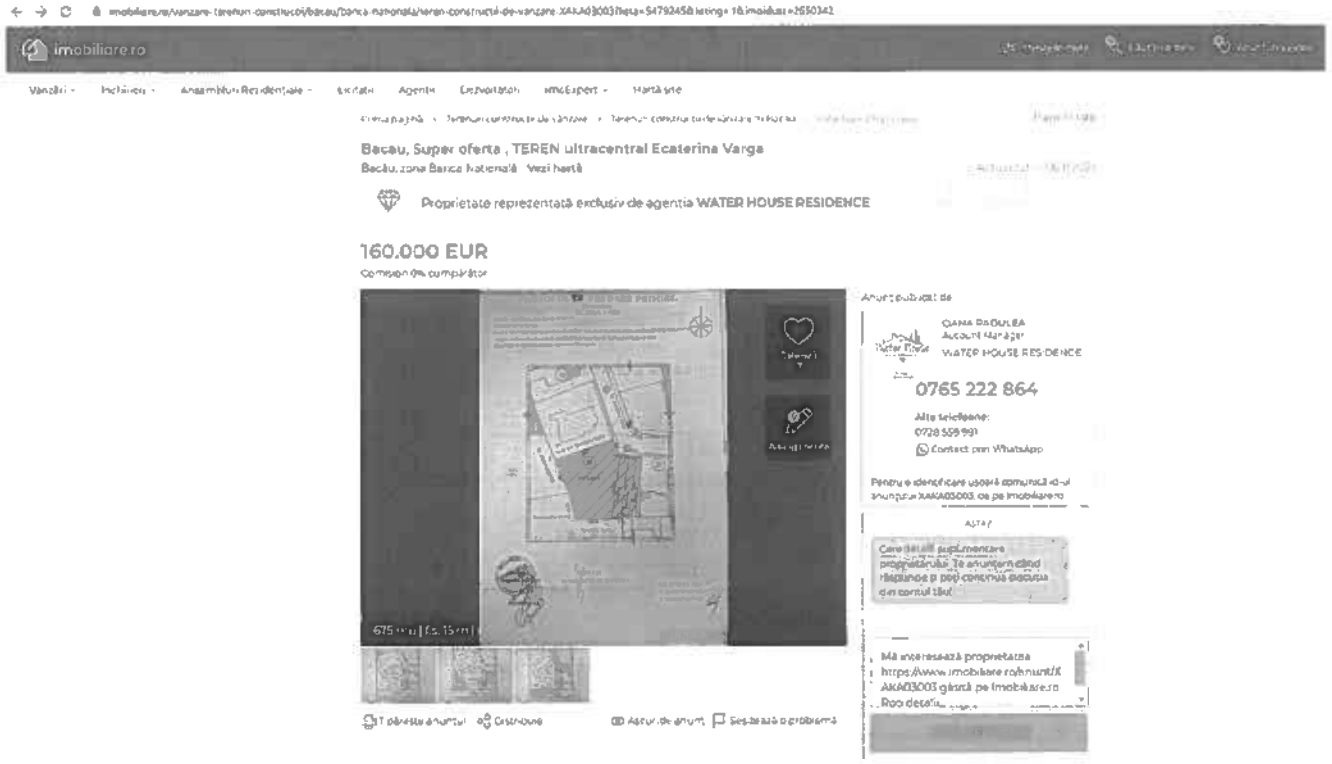
202

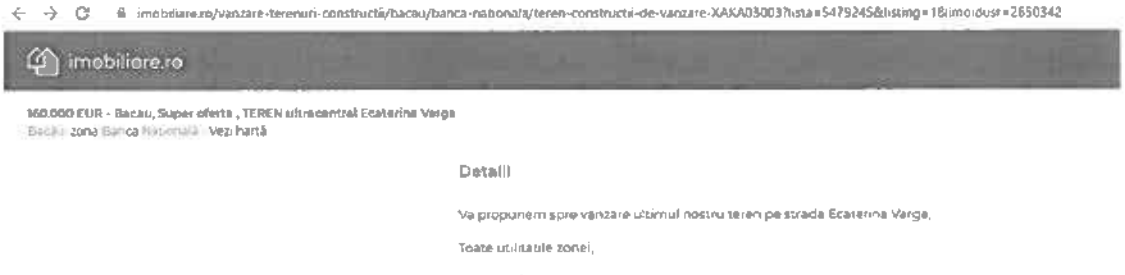
CALCULUL VALORII MINIME DE CIRCULATIE A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	U.M.
Suprafata masurata teren proprietate - N.C. 71732	243,00	mp
Cost prevazut de Expertiza Camerii Notarilor Publici Bacau (pag. 27, pct. 271, col. 7)	210,00	euro/mp
Curs euro/lei la data evaluarii 29.06.2022	4,9430	lei / euro
Valoare totala	**51.030,00**	**euro**
Valoare totala	**252.241,29**	**lei**

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

COMPARABILE IDENTIFICATE





Detalii

Va propunem spre vanzare ultimul nostru teren pe strada Ecaterina Varga,

Toate utilitatile zonei,

Fara probleme

Va putem oferi o reducere in functie de modalitatea de plată. Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati

675 mp - 2 fronturi stradale , deschidere 15mp

toate utilitatile

Constructii cu regim mic de inaltime S+P +2E

Caracteristici

Suprafață teren	675 mp	Tip teren	construcții
Front stradal	15 m	Clasificare teren	intravilan
nr. fronturi	2	Construcție pe teren	Nu

Specificații

Utilități

- Apă
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic
- Utilități în zonă

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate betonate

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/banca-nationala/teren-constructii-de-vanzare-XAKA03003?lista=5479245&listing=1&imoidusa=2650342

imobiliare.ro

350.000 EUR - Bacau, Super oferta , TEREN ultracentral Scatwinii Vargo

Bacău, zona Banca Națională · Vezi hartă

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate, betonate
- Iluminat stradal

Vecinătăți

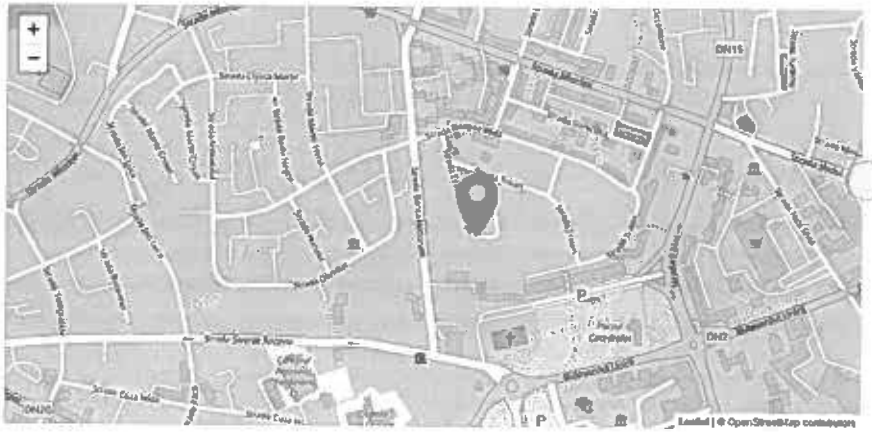
banca nationala

Acte, avize

Cu inf

Localizare și împrejurimi

Localizare | StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Medical | Restaurante | Bănci | Recreere | Parcări



storia.ro/ro/oferta/teren-50-mp-str-22-decembrie-proprietar-ID1XJT

storia

Adaugă anunț

Înapoi la lină | Terenuri de Vanzare > Bacau (judetul) > Bacau > Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar



Ionescu Sebrin
Agentie
0733 425 668

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar

Bacau (judetul, Bacau

12 000 €

240 €/mp

Rata estimata: 251 RON /luna | Avans: 8.910 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	50 m²	Tip teren	cere informatii
Incalzire	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

COMPARABILE IDENTIFICATE

stoncar.ro/oferta/teren-50-mp-str-22-decembrie-proprietar-ID...

Bacau judetul Bacau

50 m² 12 000 €

Salveaza la Favorite Contact



Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar 12 000 €

Bacau judetul Bacau 240 €/m²

Rata estimata: 261 RON/luna | Avans: 8.910 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	50 m²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

0753*425*668
Atentie la detalii!

- Sunt Proprietar, vand teren la strada principala (accesul este direct din strada)

- Este pe strada 22 Decembrie
- Terenul se afla aproape de blocul construit nou"2 ANDREI" - Este imprejmuit cu bordura de beton si gard din fier forjat
- Terenul are :
Latime 10 m
Adancime 5 m
- Detin toate actele necesare pentru vanzare: schita cadastrala, act proprietate, etc
Pretul este usor negociabil!
0753*425*668

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/marginea/teren-constructii-de-vanzare-X8CJ1302J9?esta=5479245&listing=1&pagina=1&esta&esta&imoduse=2940136

imobiliare.ro

Teren 239mp Bacau / Strada Fagului 75 500 €

Bacau, zona Marginea



0744 615 485

Ionel Timpu

RE/MAX WELCOME

imobiliare.ro

Descriere

SOCIETATEA COMERCIALA A.F.C. CONSULTING S.R.L. BACAU

COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/?id=5479245&listing=1&pagina=list&lista=lista&imoduri=2940136

imobiliare.ro

Teren 239mp Bacau / Strada Fagului

Bacău, zona Mărășești

Specificații

Suprafață teren	239 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	17.54 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare stradă asfaltată
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINĂTĂȚI

benzinaria OMV

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

Detalii de contact



Irinel Timaru
Sales Associate
RE/MAX WELCOME

0744 615 485
0722 374 868

Trimite mesaj

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

Nr. cerere 48415
Ziua 22
Luna 06
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71732 Bacău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:24310
Nr. cadastral vechi:9068

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Silniciului, Nr. 1 Bis, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	71732	Din acte: 248 Masurata: 243	Teren neimprejmuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38239 / 21/05/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare Nr. 530. din 20/05/2019 emis de Turcu Otilia Elena;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala: 1/1	A1
	1) SC DIACENTER & DESIGN SRL, CIF:35848855	
	OBSERVAȚII: bun exclusiv	

C. Partea III. SARCINI .

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

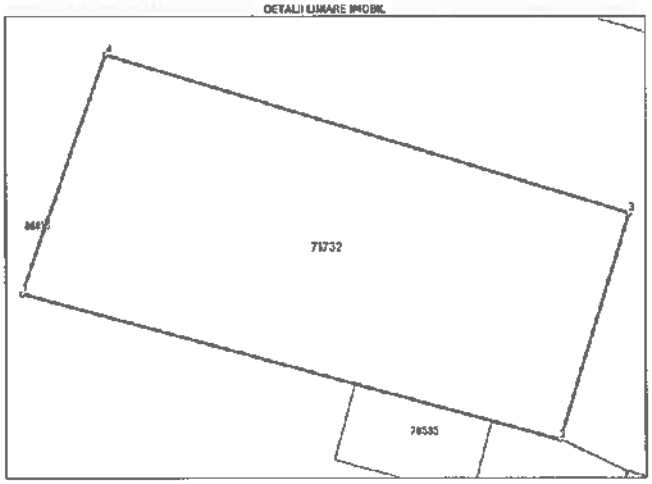
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71732	Din acte: 248 Masurata: 243	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU UNIRE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 248 Masurata: 243	-	-	-	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.605
2	3	10.04
3	4	23.153
4	1	10.728

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

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

Data și ora generării,
22/06/2022, 14:20

A.F.C. CONSULTING S.R.L.

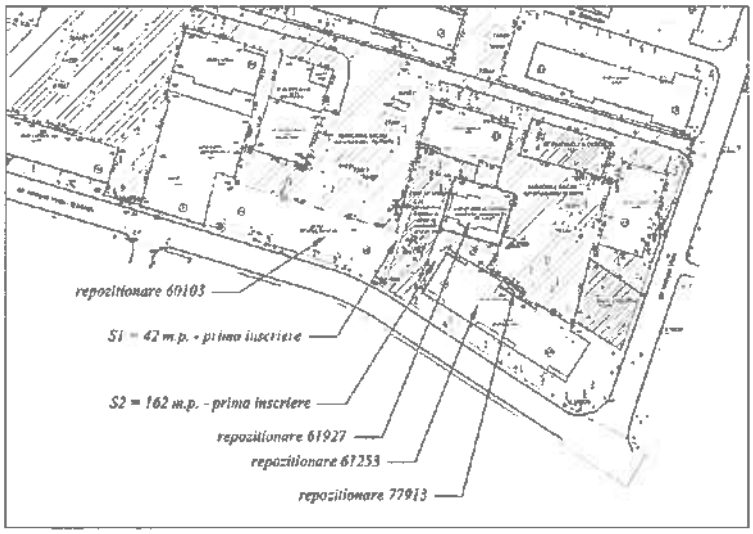
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5.000

L-35-54-B-d-1-II



Amplasament studiat, UAT BACĂU
Limită intravilan
Delimitare UAT

908



0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
255	PRUTULUI	D	CFR		Gheorghe Asachi	Bogdănești	35	15	15	11	10	63
256	RÂUL NEGRU	A	Gheorghe Asachi		Mangna Vista	Mare Clasa	210	105	125	85	75	80
257	RĂZBOIENI	A	Centru	A.Macedonski, Luca Sahoteni,	Clasa	Pure,Calea Marasesti	210	105	125	85	75	80
258	RĂZOARE	D	Serbanesti 1		Tecuciului	Lunesfarum	35	15	15	11	10	63
259	RODNEI	D	Livezi				35	15	15	11	10	63
260	ROMANITEI	D	Serbanesti 2	Stefoi	Calea Romanului	Pomilor	35	15	15	11	10	63
261	ROZELOR	D	Livezi	Robert Koch	Victor Stefan Lechinti	canal fabrica Letea Livezi	35	15	15	11	10	63
262	SALCIMILOR	D	Livezi		Infratit	cu inlocuitor	35	15	15	11	10	63
263	SALCIEI	D	Serbanesti 3		Sarbanesti	Carmen Sylvia Calatoarei	35	15	15	11	10	63
264	SĂNDELOR	D	Gherlesti	HCL 286/29.10.04	Salcilor	Cetatenilor	35	15	15	11	10	63
265	SCĂNTEII	D	Livezi		Livezi	cu inlocuitor	35	15	15	11	10	63
266	SĂRĂNESTI	D	Serbanesti 2		Calea Romanului	Calea Romanului	35	15	15	11	10	63
267	SĂRII	D	Tecuci	HCL 44/24.07.04	Marasti	cu inlocuitor spate sere	35	15	15	11	10	63
268	SELIȘTEI	D	Serbanesti 2		Calea Romanului	Lugoni	35	15	15	11	10	63
269	SILOZULUI	D	Serbanesti 1		Tecuciului	cu inlocuitor linia mare	35	15	15	11	10	63
270	SIRETULUI	D	Serbanesti 2		Calea Romanului	Calea Romanului	35	15	15	11	10	63
271	SLĂNICULUI	A	G.Bacovia	Ana Cazan	Mangna Vista	Lesprtul Tecuciului	210	105	125	85	75	80
272	SOMEȘULUI	A	Sterie	Aleea fara Vreme Decret 47/1966	Razboieni	salcioara	210	105	125	85	75	80
273	SPERANȚEI	D	Gherlesti	Avrameilus	Cantemir	Lungarian	35	15	15	11	10	63
274	SPICULUI	D	Serbanesti 2		Calea Romanului	Lugoni	35	15	15	11	10	63
275	SPIRU HARET	A	Carpati		Calea Marasesti	Carpatilor Est	210	105	125	85	75	80
276	STADIONULUI	A	Milcov	Stefan cel Mare	Mircea Dancu	Milcov	210	105	125	85	75	80
277	ȘTEFAN CEL MARE	A	Ștefan cel Mare		Marasti	podul peste Barlad	210	105	125	85	75	80
278	ȘTEFAN ZELETIN	D	Serbanesti 1	HCL 350/30.10.03	Grigore Tabacaru	cu inlocuitor	35	15	15	11	10	63
279	SUBLOCOTEMENT ACASA	D	Serbanesti 1		Tecuciului	cu inlocuitor	35	15	15	11	10	63

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 341 /05.07.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 12697
BACAU, STR. NEAGOE VODA, NR. 16, JUD. BACAU
– S = 341,54 MP –

PROPRIETAR: URSE LILIANA ANCA

CLIENT: NORDIC VISION S.R.L

UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. BACAU

IUNIE 2022

Catre,

NORDIC VISION S.R.L.

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al unui lot de teren intravilan, N.C. 12697, fara CF, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 341,54 mp, amplasat in Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau (conform Fisei corpului de proprietate), apartinand numitei Urse Liliana Anca.

Scopul evaluarii este informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspecţia pe teren s-a realizat în data de 29.06.2022.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 29.06.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand numitei Urse Liliana Anca. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaş – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Clientul evaluarii:	NORDIC VISION S.R.L. in calitate de contractant al Primariei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publica rezultate in urma demolarii bateriilor de garaje.
Proprietar:	URSE LILIANA ANCA
Utilizator desemnat:	U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau
Subiectul evaluat:	Teren intravilan, N.C. 12697, fara CF, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 341,54 mp, amplasat in Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau (conform Fisei corpului de proprietate) apartinand numitei Urse Liliana Anca. **Nota:** Terenul supus evaluarii face obiectul intentiei Primariei Municipiului Bacau de achizitionare/expropiere in vederea intregirii suprafetei de teren liber rezultate in urma demolarii baterillor de garaje din vecinatatea acestuia, de pe str. Neagoe Voda – str. Slanicului, pentru a crea o zona de utilitate publica pe amplasamentul astfel rezultat (parcari auto, spatii verzi, spatii de joaca, spatii de recree, etc.).
Scopul evaluarii:	Informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului.
Data evaluarii:	29.06.2022
Curs valutar BNR la data evaluarii:	4,9430 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:
Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.
Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

A. VALOARE DE PIATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine numitei Urse Liliana Anca, supus evaluarii la data de 29.06.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN, N.C. 12697, S = 341,54 mp - Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau (conform Fisei corpului de proprietate)	**349.470 lei**	**70.699 €**

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 29.06.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piaţa o cere.

B. VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	
TEREN, N.C. 12697, S = 341,54 mp - Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau (conform Fisei corpului de proprietate)	**354.528,77 lei**	**71.723,40 €**

Notă 1: Valoarea mai sus prezentata **nu reprezinta "valoarea de piata"** conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022.

Nota 2: Valorile de circulatie orientative minime a proprietatilor imobiliare **reprezinta o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022**, aceste valori fiind utilizate strict de Camera Notarilor Publici Bacau in vederea stabilirii taxelor, prevazute la alin. (1) şi (3) (cap.9, art.111, punctul (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal).

Nota 3: Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara a fost prezentata la cererea expresa a clientului.

Nota 4: Valoarea **nu include TVA.**

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

SOCIETATEA COMERCIALA * CONSULTING * S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU DORIN
Legitimația Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EP1, EBM

213

DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022, cu exceptia estimarii valorii de circulatie orientative minime a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat, cu abaterea prinvind estimarea valorii de circulatie orientative minime a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persone;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaş – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: NORDIC VISION S.R.L. in calitate de contractant al Primariei Municipiului Bacau pentru de proiectare a zonelor de utilitate publica rezultate in urma demolarii baterillor de garaje).

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii
Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 12697, fara CF, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 341,54 mp, amplasat in Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16 (confom Fisei Corpului de proprietate), apartinand numitei Urse Liliana Anca.
Nota: Terenul supus evaluarii face obiectul intentiei Primariei Municipiului Bacau de achizitionare/ expropiere in vederea intregirii suprafetii de teren libere rezultate in urma demolarii baterillor de garaje din vecinatatea acestuia, de pe str. Neagoe Voda – str. Slanicului, pentru a crea o zona de utiltiate publica pe amplasamentul astfel rezultat (parcari auto, spatii verzi, spatii de joaca, spatii de recree, etc.).

1.5. Scopul evaluării
Scopul evaluarii este informarea clientului cu privire la valoarea de piata a bunului imobil.

1.6. Definirea valorii şi data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): **„Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
Data estimarii valorii este 29.06.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale respectand prevederile legale de plata.
Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 29.06.2022, respectiv: 1 euro = 4,9430 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate
Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine numitei Urse Liliana Anca. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitarii ale exercitari dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, Fisa corpului de proprietate apartinand numitei Urse Liliana Anca. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispoziție documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitații actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către NORDIC VISION S.R.L., acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca i se aplica un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile urbanistice, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare sau alte documente necesare funcţionării sunt sau pot fi obţinute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumându-şi nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- se presupune că utilizarea proprietăţii corespunde graniţelor şi nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul proprietăţii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, respectand prevederile legale de plata;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanţă în legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, cu exceptia publicarii atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere;
- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Municipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- inspectia in teren a proprietatii s-a realizat in data de 29.06.2022, iar evaluarea s-a realizat la data de 29.06.2022, conform solicitarii clientului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate si nici extrasul de carte funciara a terenului supus evaluarii, imobilul fiind evaluat in ipoteza ca aceste documente exista si terenul este liber de sarcini;
- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluzile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;

215

- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluare – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafata terenului a fost prealuata din extrasul de carte funciara al imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialite si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma comparanii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio resposabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Muncipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de expropiere.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

SOCIETATEA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA
216

2.2. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.2.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul apartine numitei Urse Liliana Anca.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate a proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Fisa corpului de proprietate, respectiv "Certificat de mostenitor nr. 1146/1976 si Certificat de calitate de mostenitor (legatar universal) nr. 4/12.01.2004C". Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 12697, fara CF, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 341,54 mp, amplasat in zona mediana a orasului Bacau, pe str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau (conform Fisei Corpului de Proprietate).

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropriere:

- Auto – Closca Martir, Martir Horia, Ardealului, Mioritei;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

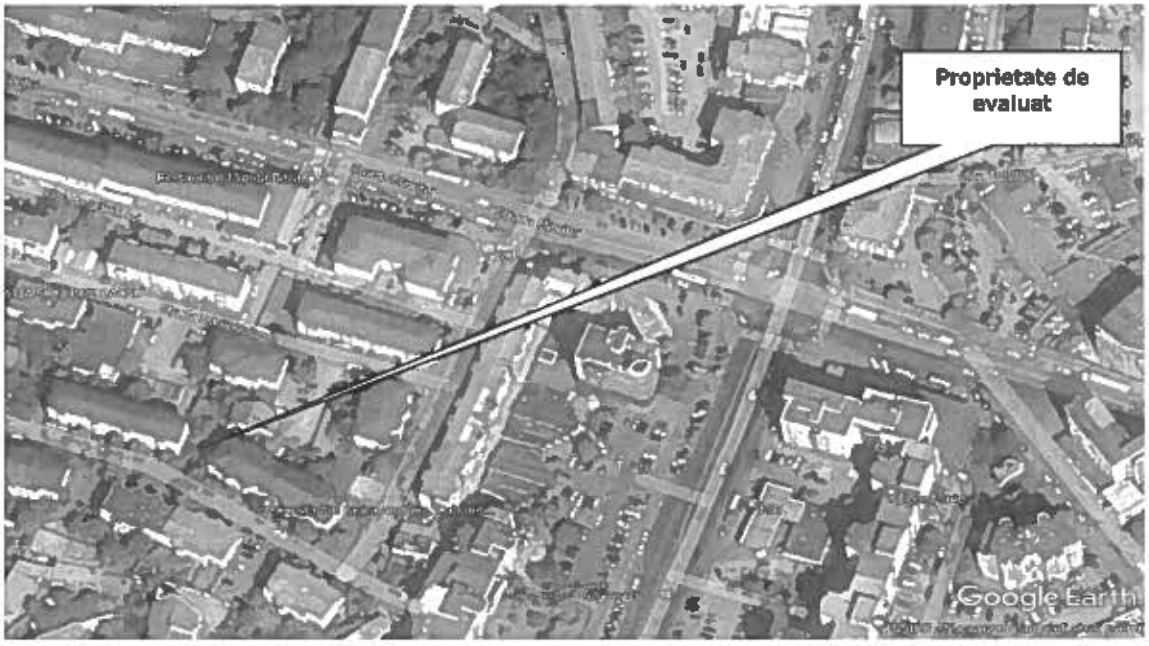
Caracterul edilitar al zonei: Imobile comerciale, sedii de societati comerciale etc.\

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, supermaket-uri, institutii de cult, institutii de invatamant, sedii de banci.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

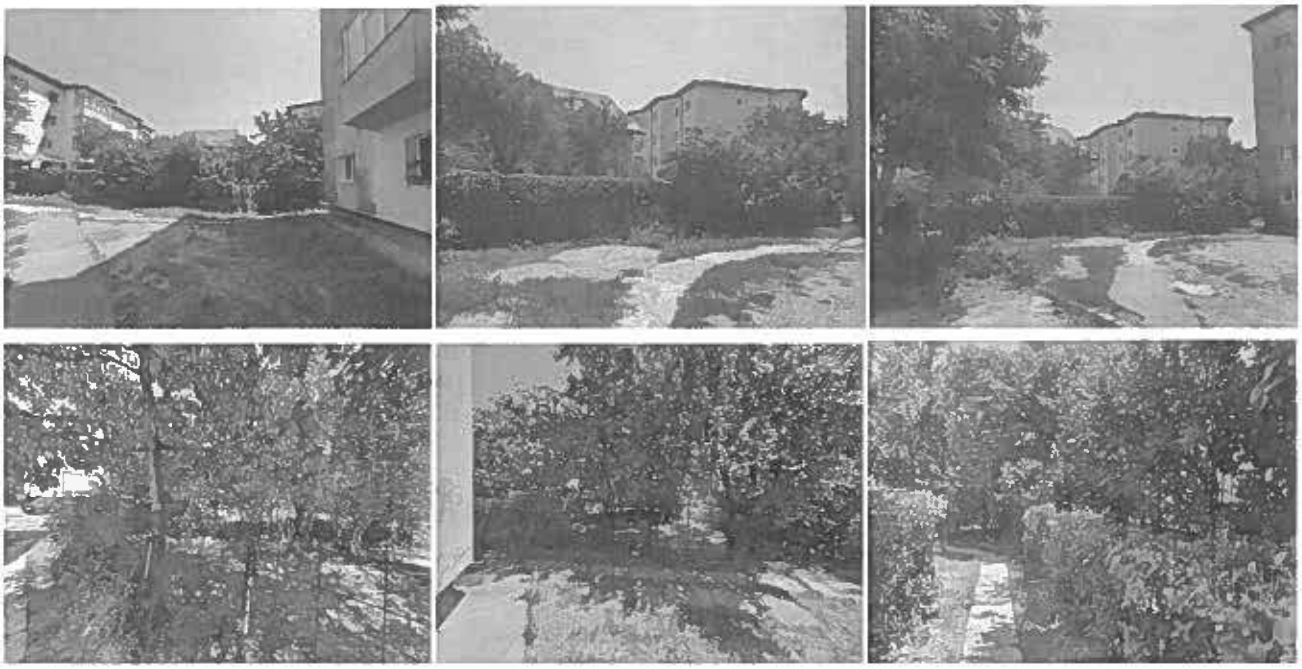
Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 341,54 mp, apartine numitei Urse Liliana Anca, este plan si are o forma regulata, dar greu de organizat, acesta fiind ingust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este acoperit de vegetatie. Accesul la proprietate se realizeaza direct din str. Neagoe Voda, pe o deschidere de 9,00 ml.

GALERIE FOTO



A.E.C. CONSULTING S.R.L.

214



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoregleaza, fiind influenţata de multe ori de reglementarile guvernamentale şi locale. Informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere şi oferta, echilibrul atingandu-se greu şi fiind de scurta durata. In funcţie de factori ca: amplasarea, design-ul şi tipul proprietaţii imobiliare, motivaţiile şi varsta participanţilor s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare, precum:

- Piaţa imobiliara rezidenţiala;
- Piaţa imobiliara comerciala;
- Piaţa imobiliara industriala;
- Piaţa imobiliara agricola;
- Piaţa imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piaţa imobiliara, pentru toate tipurile de proprietaţi este o piaţa activa, caracterizata prin oferta putin elestica in comparatie cu cererea şi preţuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinţa, avem o piaţa a vanzatorilor, pentru ca aceştia pot obţine preţuri mai mari pentru proprietaţile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere şi oferta pentru aceasta zona va genera şi va susţine in continuare un nivel crescut al preţului de vanzare şi al chiriilor pentru proprietaţi imobiliare.

Analizand piaţa imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt şi pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piaţa a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preţurile relativ mari pe piaţa;
- Pe termen lung piaţa imobiliara are o anumita stabilitate, deşi va pastra un numar destul de cereri de proprietaţi imobiliare, determinat de echilibrarea cererei cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influenţat şi de o creştere a inflaţiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieţei imobiliare a proprietaţii evaluate se va face analiza pieţei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pieţei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieţei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piaţa aplicata unei proprietaţi specifice are o importanţa deosebita in procesul de evaluare şi nu trebuie confundata cu analiza generala de piaţa sau cu alte studii similare. In cazul evaluarii proprietaţii ce face obiectul raportului, analiza de piaţa arata modul in care interacţiunea dintre cerere şi oferta afecteaza valoarea proprietaţii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotaţiilor şi comportamentului participanţilor de pe piaţa, evaluatorul poate stabili atitudinile de piaţa privind tendinţele curente, precum şi schimbarile anticipate. Analiza de piaţa ofera şi baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietaţii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relaţia dintre cerere şi oferta concurenţiala de pe piaţa proprietaţii evaluate. Aceasta relaţie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piaţa curenta. Valoarea de piaţa a unei proprietaţi este in mare masura determinata de poziţia sa competitiva pe piaţa. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piaţa ofera informaţiile esenţiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Deşi pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieţei imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiştilor, în ultimii cinci ani piaţa imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraş. Astfel că, piaţa imobiliară din fiecare zona si oras a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescand cu 5-10%. Totodată, deşi piaţa imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienţilor, în special pe partea de aşteptări şi cerinţe. Majoritatea specialiştilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aştepta la creşteri de până la 10% a preţurilor la case,

apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care si-au vandut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPI). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună si pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pietei imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresiva a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea accesibilitatii achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșteii cererii de apartamente;
- Mentinerea ridicata a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Cresterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliara sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc sa continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone median centrala a orasului Bacau,** avand un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotatii oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 150 - 250 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

29

3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile şi rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţilor, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala	da	da	da	da
Rezidentiala	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este rezidentiala/comerciala.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata. Totodata, la solicitarea clientului s-a prezentat valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcurti constructiie, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele: drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile impuse de piata, amplasament / locatie, suprafata, tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria de folosinta, restrictii de construire, forma terenului, utilitati, acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce face obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Fagului, jud. Bacau, in suprafata totala de 239,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 316,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, 22 Decembrie, jud. Bacau, in suprafata totala de 50,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 240,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau, in suprafata totala de 675,00 mp, fara restricti de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 237,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de faţă marja de negociere estimată este de -3%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de amplasamentul terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferentele de amplasament dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectate cu ajustari procentuale de ±25%;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca de suprafata de ± 500 mp afecteaza pretul unitar cu ± 4,5 euro/mp;
4. Forma terenului si posibilitatea de organizare a acestuia afecteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari procentuale negative pe toate comparabilele de 10% reprezentand dificultatea de organizare a terenului subiect.

Desfasurarea calculului si analiza relativa a terenului este prezentata in Anexa 1 la raportul de evaluare.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**349.470 RON echivalent 70.699 EUR**

3.2.2. Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliare conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021

Conform Expertizei Camerii Notarilor Publici Bacau – decembrie 2021, valoarea de circulatie orientativa minima a terenurile intravilane, categoria de folosinta curti constructii, **amplasate pe str.str. Neagoe Voda, nr. 16** este prezentata la pag. 25, pct. 212, col. 7, respectiv **210 euro/ mp**.

Specificatie	Valoare	U.M.
Suprafata teren proprietate - N.C. 12697	341,54	mp
Cost prevazut de Expertiza Camerii Notarilor Publici Bacau (pag. 25, pct. 212, col. 7)	210,00	euro/mp
Curs euro/lei la data evaluarii 29.06.2022	4,9430	lei/euro
Valoare totala	**71.723,40**	**euro**
Valoare totala	**354.528,77**	**lei**

VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	**354.528,77 RON echivalent 71.723,40 EUR**

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 2 la raportul de evaluare.

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

221

4.1. Estimarea valorii finale

A. VALOARE DE PIATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine numitei URSE LILIANA ANCA, supus evaluarii la data de 29.06.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN, N.C. 12697, S = 341,54 mp - Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau (conform Fisei corpului de proprietate)	**349.470 lei**	**70.699 €**

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.
Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 29.06.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.
Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piaţa o cere.

B. VALOAREA DE CIRCULATIE ORIENTATIVA MINIMA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	
TEREN, N.C. 12697, S = 341,54 mp - Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau (conform Fisei corpului de proprietate)	**354.528,77 lei**	**71.723,40 €**

Notă 1: Valoarea mai sus prezentata **nu reprezinta "valoarea de piata"** conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022.
Nota 2: Valorile de circulatie orientative minime a proprietatilor imobiliare **reprezinta o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022**, aceste valori fiind utilizate strict de Camera Notarilor Publici Bacau in vederea stabilirii taxelor, prevazute la alin. (1) şi (3) (cap.9, art.111, punctul (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal).
Nota 3: Valoarea de circulatie orientativa minima a proprietatii imobiliara a fost prezentata la cererea expresa a clientului.
Nota 4: Valoarea **nu include TVA.**

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru informarea clientului asupra valorii de piata a imobilului supus evaluarii, sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau	Bacau, str. Fagului, jud. Bacau	Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	12697			
Proveniența informații comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		316,00	240,00	237,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-9,48	-7,20	-7,11
Pret ajustat (euro)		306,52	232,80	229,89
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		306,52	232,80	229,89
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 16, jud. Bacau	mult mai bun	similar	similar
Ajustare (%)		-25,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		-76,63	0,00	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	341,54	239,00	50,00	675,00
Ajustare		0,00	-2,62	-3,00
Ajustare valorica (euro)		0,00	-2,62	3,00
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata, greu de organizat, ingust	regulata, organizare facila	regulata, organizare facila	regulata, organizare facila
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-30,65	-23,28	-22,99
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces la strada Neagoe Voda	acces la strada Fagului	acces la strada 22 Decembrie	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		**-107,28**	**-25,90**	**-19,99**
Ajustare totala neta		**-107,28**	**-25,90**	**-19,99**
Ajustare totala bruta		**107,28**	**25,90**	**25,99**
Numar ajustari		**2**	**2**	**2**
PRET AJUSTAT		**199,24**	**206,90**	**209,90**
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0,340**	**0,108**	**0,110**
PRET CORECTAT		**199,24**	**206,90**	**209,90**

Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	**207,00**
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	**70.699**
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	**349.470**

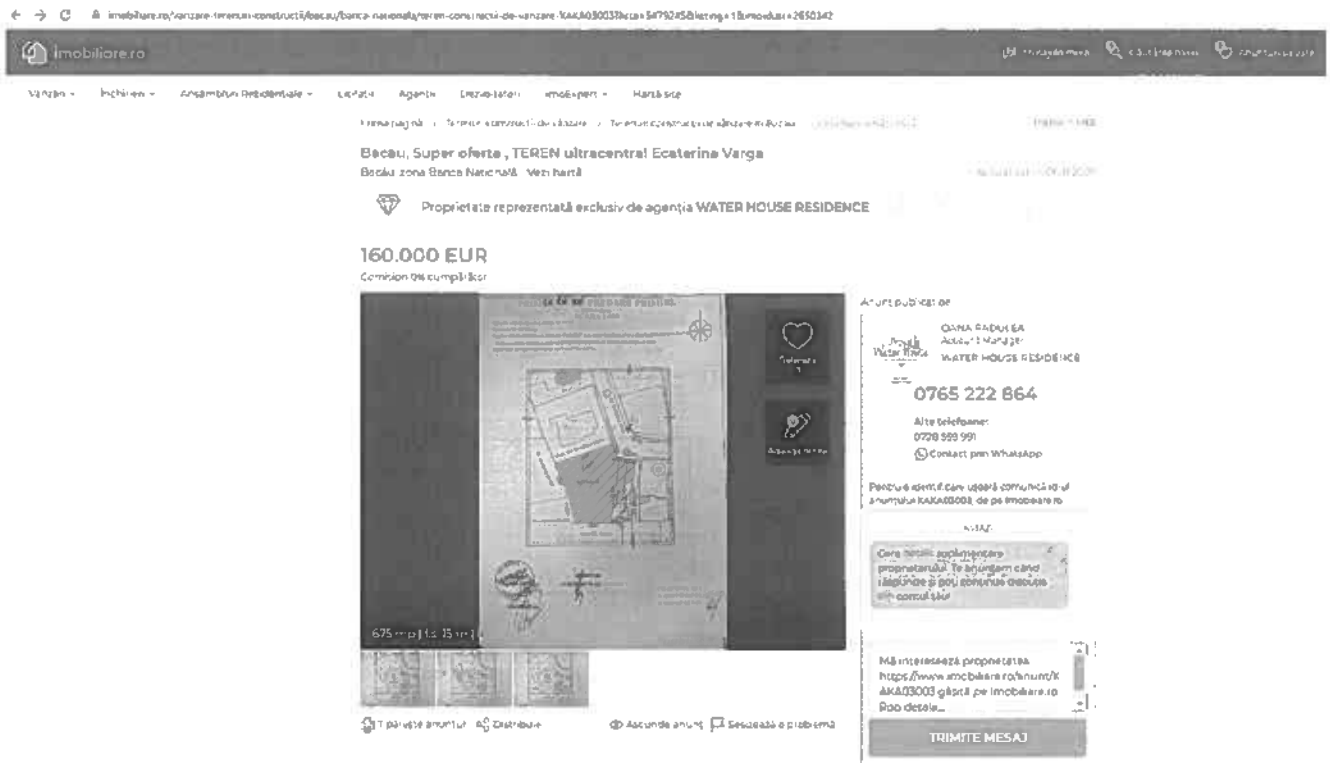
SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

CALCULUL VALORII MINIME DE CIRCULATIE A PROPRIETATII IMOBILIARE CONFORM EXPERTIZEI CAMERII NOTARILOR PUBLICI BACAU – DECEMBRIE 2021

Specificatie	Valoare	U.M.
Suprafata teren proprietate - N.C. 12697	341,54	mp
Cost prevazut de Expertiza Camerii Notarilor Publici Bacau (pag. 25, pct. 212, col. 7)	210,00	euro/mp
Curs euro/lei la data evaluarii 29.06.2022	4,9430	lei / euro
Valoare totala	**71.723,40**	**euro**
Valoare totala	**354.528,77**	**lei**

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

COMPARABILE IDENTIFICATE


imobiliare.ro

Bacau, Super oferta , TEREN ultracentral Ecaterina Varga

Bacău zona Banca Națională Vezi hartă

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția WATER HOUSE RESIDENCE

160.000 EUR

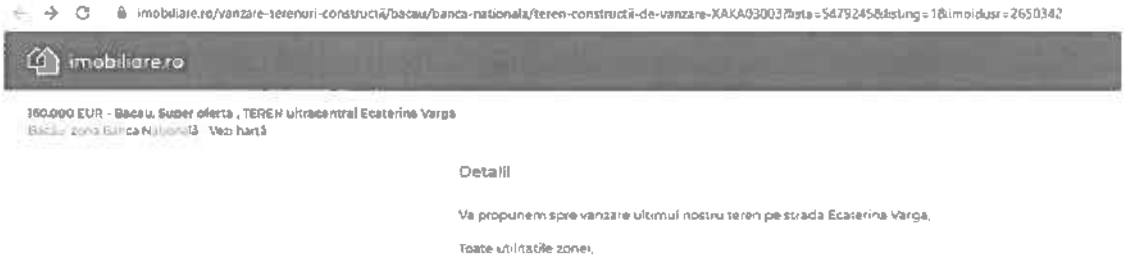
Comision 0% cumpărător

0765 222 864

Alte telefoane:
0720 999 991

Contact prin WhatsApp

TRIMITE MESAJ


imobiliare.ro

160.000 EUR - Bacau, Super oferta , TEREN ultracentral Ecaterina Varga

Bacău zona Banca Națională Vezi hartă

Detalii

Va propunem spre vanzare ultimul nostru teren pe strada Ecaterina Varga,

Toate utilitatile zonei,

Fara probleme

Va putem oferi o reducere in functie de modalitatea de plată. Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati

675 mp - 2 fronturi stradale , deschidere 15mp

toate utilitatile

Constructii cu regim mic de inaltime S+P +2E

Caracteristici

Suprafață teren	675 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	15 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	2	Construcție pe teren	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate, betonate

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU ROMÂNIA

COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/banca-nationala/teren-constructii-de-vanzare?id=XAKA030031&sta=5479285&thstng=1&imodus=2650342

imobiliare.ro

160.000 EUR - Bacau, Super oferta , TEREN ultracentral Ecaterina Varga
Bacău, zona Banca Nationala · Vezi harta

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate, betonate
- Iluminat stradal

Vecinătăți

banca nationala

Acte, avize

CU inf

Localizare și împrejurimi

Localizare · StreetView · Mijloace de transport · Învățământ · Supermarket/Mall · Medical · Restaurante · Bănci · Recreere · Parcări



storia.ro/ro/oferta/teren-50-mp-str-22-decembrie-proprietar-ID7X7T...

storia

← Înapoi la lista · Teren de Vanzare > Bacău (județul) > Bacau > Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar



bobezata dobrin
Agentie
0753 425 668

Sunt interesat de această proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. Descoperă mai mult

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează La Favorite

Raportează

Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar — **12 000 €** (240 €/mp)

Bacau (județul), Bacau

Rata estimată: 251 RON /lună · Avans: 8.910 RON (15%) · Perioada împrumutului: 20 ani · Folosește calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	50 m²	Tip teren	cere informatii
Inchiriate	cere informatii	Siguranță	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

926

COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/oferta/teren-50-mp-str-22-decembrie-proprietar-tDrXT7

Bacau judetul Bacau

50 m²

12 000 €

Salveaza la favorite

Contact



Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar

12 000 €

Bacau judetul Bacau

240 €/m²

Rata estimata: 281 RON /luna

Avans: 6.910 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Salveaza la favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	50 m²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

0753=425=668
Atentie la detalii!

- Sunt Proprietar. Vand teren la strada principala (accesul este direct din strada!

- Este pe strada 22 Decembrie
- Terenul se află aproape de blocul construit nou"2 ANDREI" - Este împrejmuit cu bordura de beton și gard din fier forjat
- Terenul are :
Latime 10 m
Adâncime 5 m
- Detin toate actele necesare pentru vanzare: schiță cadastrala, act proprietate, etc
Pretul este usor negociabil!
0753=425=668

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/marginea/teren-construct-de-vanzare-XBCF1302J?lista=5479245&listing=1&pagina=1&tsSalid=1&tsSalInvoked=2960136

imobiliare.ro

Teren 239mp Bacau / Strada Fagului

75.500 €

Bacau zona Marginea - Vezi harta



0744 615 485

Ionel Tănasu

Trimite mesaj

imobiliare.ro

Descriere

SOCIETATE COMERCIALA A.F.C. CONSULTING S.R.L. BACAU ROMANIA

227

COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bacau/miorderi/teren-constructii-de-vanzare-XBCJ1302?lista=5479245&listing=1&pagina=lista&sda=lista&imodusr=2940136

imobiliare.ro

Teren 239mp Bacau / Strada Fagului

Bacău, zona Mioarele - vezi harta

Specificații

ID Anunț: XBCJ1302

Suprafață teren	239 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	17.54 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINĂTĂȚI

benzinarieOMV

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

Detalii de contact



Irinel Tamaru
Sales Associate
RE/MAX WELCOME

0744 615 485
0722 374 868

Trimite mesaj

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

928

CASA DE LOCALITATE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Nr. BACĂU, STR. NEAGOE VODA, NR. 16, JUD BACĂU

ANEXA 1

Județul: BACĂU
Unitatea administrativ-teritorială: BACĂU
Cod SIRUTA: 39304
Localitatea:
Nr. cadastral al corpului de proprietate:
Nr. carte funciară:

SCHIȚA CORPULUI DE PROPRIETATE

A. DATE REFERITOARE LA TERENURI

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurătoare	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Observații
1	2	3	4	5	6	7
1	Cc	TFU	341.54			
TOTAL			341.54			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/ construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Observații
1	2	3	4	5

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

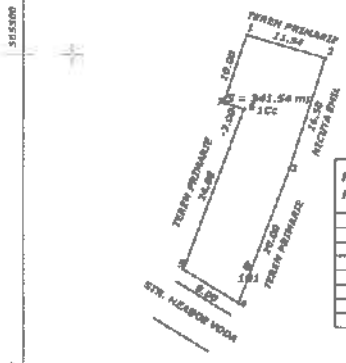
Nr. crt.	Numele proprietar	Domiciliu proprietar	CNP	Titlul înscris în propriet. (nr. și data înregistrării în OCPI)	Cod grupă de pers.	Suprafața de teren (mp) Total	Cotă-parte	Modul de dobândire Formă de proprietate Exclusivă	Indiviză	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	URSE LILIANA-ANCA	STR. BUCEGI, NR. 123, BACĂU	2670726040018	[illegible]	PF	341.54	—	341.54	—	TEREN Constituit

Întocmit
S.C. HOLDOGEOCAD PROIECT S.R.L.
Data
NOIEMBRIE 2008
Verificat

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
SCARA 1: 500

Județul : BACĂU
Unitatea administrativ - teritorială : BACĂU
Cod SIRUTA : 39304
Adresa corpului de proprietate :
STRADA NEAGOE VODA, NR. 16 , BACĂU
județul BACĂU.
Nr.cadastral al corpului de proprietate :

Numele si prenumele proprietarului :
URSE LILIANA-ANCA
Domiciliul :STR. BUCEGI, NR. 123, JUD BACĂU



PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70 X(m)	Y(m)
1	565502.811	646724.369
2	565499.678	646735.441
3	565483.887	646730.370
4	565485.185	646729.301
5	565469.876	646718.520
6	565482.414	646722.894
7	565493.346	646721.142
1	565502.811	646724.369

S = 341.54 mp

Sistem de proiectie STEREO 70

Întocmit :
S.C. HOLDOGEOCAD PROIECT S.R.L.

O.C.P.I. BACĂU

Recepționat

DATA : noiembrie 2008

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Nomenclatura : L-35-54-B-d-1-II
scara 1: 5000


CENTRUL CIVIC
CENTRUL CIVIC
CENTRUL CIVIC

213	MIRACOL NORD	A	8 Martie		Macrou	Avramesa	240	110	135	85	70	90
214	NICOLAE BĂLCESCU	A	Centru		Universitar / 8 Martie	Bucovinei UPU6	240	110	135	85	70	90
215	NICOLAE COSTINESC	C	Vapor		Morilor	cu viburni	20	10	10	11	10	12
216	NICOLAE IASCĂU NORDAN	D	Bodenegti 1	Zamolxe Dac 235/27 68-69	Fereastrău	cu merilor cu nisipuri	20	10	10	11	10	12
217	NICOLAE TITULESCU	A	Stadion	Aut Mare Bulevard Dac 235/27 68 69	Restaurant	Olivi	240	110	135	85	70	90
218	NICU ENEA	A	Bucium Lac	Muftuluc Dac 235/27 66.90	Vocal Bucium	3 Mun Cezar Comic	240	110	135	85	70	90
219	NOROCULUI	B.C	Stadion cel Mare		Cazarea Bucovina	Palanca-pe Bradului	100 , 00	50 , 23	60 , 28	40 , 16	37 , 14	45 , 18
220	NUCULUI	A	Cazarea Bucovina	Agricolei, Tesatori	Hangarul Vechi	Dacului	240	110	135	85	70	90
221	NUFĂRULUI	A	Bulevardul Lac	Secretariat Parcului Universitar	Aria Universitară	Bulevardul Alexandru cel Bun	240	110	135	85	70	90
222	OD DRELIU	D	Izvoare	Stefan Petrut	Izvoare	cu mirese spre Rarau	20	10	10	11	10	12
223	OITUZ	A	Mangal		Hortensiei	Ulmi	240	110	135	85	70	90
224	ORHIDEELOR	D	Bodenegti	nCL 235/29 52.04	Odontoglosum	Cattleya	20	10	10	11	10	12
225	ORIZONTULUI	D	Lunca	Pod de Lemn pe Mangalia	Lunca	cu mlaștini	20	10	10	11	10	12
226	OZANEI	D	CFR	A. Cetățeni-Bucium, la Pârâu	Râu Iute	Vale	20	10	10	11	10	12
227	PAGI	A	Tipografiei		Gheorghe	Sănătate	240	110	135	85	70	90
228	PANSELELOR	A	Carpați		Spre Hotel	cu Vilele Pentru Sus	240	110	135	85	70	90
229	PASAJUL REVOLUȚIEI	A	Centru	Pasaj Subter. Intersec Mihai Dac. 235/27 65.90	Aleilor Gălăcetar	Pasaj Rezistenței	240	110	135	85	70	90
230	PETRU RAREȘ	A	Centru	Rahovei	Fra Dominicu	Abaid Ion Arsenescu	240	110	135	85	70	90
231	PETUNIILOR	D	Bodenegti	Odobeștilor nCL 235/28 10.84	Bătătorului		20	10	10	11	10	12
232	PIAȚA GĂRII	A	Gări		Al Expresiei	Aeriană Hotel	240	110	135	85	70	90

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU · ROMÂNIA

1330