ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
COMUNA FLOREŞTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA

privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată cuprinse în coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică „**Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj**"

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ, întrunit în şedinţă extraordinară,

Luând în discuţie Proiectul de hotărâre privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată cuprinse în coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică „Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj", iniţiat de către d-nul primar Pivariu Bogdan Nicolae,

Analizând Referatul nr. 78805/04.12.2023, întocmit de domnul primar Pivariu Bogdan Nicolae, în calitate de iniţiator, Raportul de specialitate nr. 78817/04.12.2023, precum şi avizul comisiei de specialitate,

În conformitate cu prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, a normelor metodologice ale acesteia aprobate prin HG nr. 53/2011, ale Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale şi ale Ordinului nr. 600/2023 al directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară privind aprobarea Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară,

În temeiul art. 129, art. 139 art. 196 alin. (1), lit. a), din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. (1) Se aprobă Studiul de Fezabilitate (S.F.) al obiectivul de investiţie „Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj", conform **Anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă indicatorii tehnico-economici la obiectivul de investiţie „Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj", conform **Anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată în vederea realizării lucrării „Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj".

Art. 3. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiţii „Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj", conform documentaţiei cadastrale recepţionate şi avizate de către OCPI Cluj, cuprinse la **Anexa nr. 3**, respectiv:

a) Documentaţiei cadastrale nr. 249823/28.11.2023- coridor de expropriere – Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj, în suprafaţă total măsurată de 6338 mp;

Art. 4. Se aprobă **lista imobilelor,** a proprietarilor şi a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj" şi sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidenţelor O.C.P.I. Cluj, conform **Anexei nr. 4** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă însuşirea **Raportului de evaluare** a imobilelor afectate de coridorul de expropriere în vederea executării lucrării de utilitate publica „Modernizare strada Răzoare, comuna Floreşti, judeţul Cluj", conform **Anexei nr. 5** la prezenta.

Art. 6. Se aprobă **sumele individuale** aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza raportului de evaluare, conform **Anexei nr. 6** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Se aprobă alocarea de la bugetul Comunei Florești a sumei de **469.200 lei**, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 6 pentru obiectivul de investiții „Modernizare strada Răzoare, comuna Florești, județul Cluj".

Art. 8. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Modernizare strada Răzoare, comuna Florești, județul Cluj" și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate actualizată, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Florești și prin afișare pe pagina de internet www.floresticluj.ro.

Art. 9. Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă tuturor proprietarilor.

Art. 10. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Florești, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică, în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin afișare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.floresticluj.ro.

Nr. 183 din 05 decembrie 2023

TOTAL CONSILIERI 19
Prezenți 19
Voturi pentru 19

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

Președinte de ședință,
Brad Adriana

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan

S.R.L. , J30/8/09.01.2012, C.U.I. RO29520230
Cont nr:.RO69BTRL03101202W90500XX, Banca Transilvania Negreşti Oaş
RO80TREZ5485069XXX002135, Trezoreria Negresti-Oas
Adresa: România, Satu Mare, Vama, Strada Tineretului nr. 791,CP447350
tel:+4-0740-087151,e-mail:ionutzlup@yahoo.com

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ COMUNA FLOREȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA HCL NR. 183/2023

STUDIU DE FEZABILITATE S.F.

PROIECT NR. 21/2023

„MODERNIZARE STRADA RĂZOARE, COMUNA FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ”

VOLUM: LUCRĂRI DE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ

Investitor
COMUNA FLORESTI

Beneficiar:	Elaborator:
COMUNA FLORESTI	S.C. PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L.

2023

S.R.L. , J30/8/09.01.2012, C.U.I. RO29520230
Cont nr:.RO69BTRL03101202W90500XX, Banca Transilvania Negreşti Oaş
RO80TREZ5485069XXX002135, Trezoreria Negresti-Oas
Adresa: România, Satu Mare, Vama, Strada Tineretului nr. 791,CP447350
tel:+4-0740-087151,e-mail:ionutzlup@yahoo.com

pontis concept design

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT **ing. Ionuț LUP**

SOCIETATEA COMERCIALĂ PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CUI 29520230 Vama - Jud. Satu Mare

Tehnician **Poptean Mircea**

Tehnician **Pop Sergiu**

2023

S.R.L. , J30/8/09.01.2012, C.U.I. RO29520230
Cont nr:.RO69BTRL03101202W90500XX, Banca Transilvania Negreşti Oaş
RO80TREZ5485069XXX002135, Trezoreria Negresti-Oas
Adresa: România, Satu Mare, Vama, Strada Tineretului nr. 791,CP447350
tel:+4-0740-087151,e-mail:ionutzlup@yahoo.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE 5

1. DATE GENERALE 5

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

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL 6

2.1. Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu implementarea proiectului 6
2.2. Descrierea investitiei 6
2.2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate sau ale planului detaliat de investitii pe termen lung (in cazul in care au fost elaborate in prealabil) privind situatia actuala, necesitatea si oportunitatea promovarii investitiei, precum si scenariul tehnico-economic selectat 6
2.2.2. Scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investitii pot fi atinse 7
2.2.2.1. Scenarii propuse. Scenariul recomandat de catre elaborator. Avantajele scenariului recomandat 7
a) Scenariul fara proiect 7
b) Scenariul cu proiect 7
2.3. Date tehnice ale investitiei 9
2.3.1. Zona si amplasamentul 9
2.3.2. Statutul juridic al terenului ce urmeaza sa fie ocupat 10
2.3.3. Situatia ocuparilor definitive de teren 10
2.3.4. Studii de teren 10
2.3.4.1. Studii topografice 10
2.3.4.2. Studiul geotehnic 10
2.3.4.3. Alte studii de specialitate 10
2.3.5. Caracteristicile principale ale constructiilor din cadrul obiectivului de investitii, specifice domeniului de activitate, si variantele constructive de realizare a investitiei, cu recomandarea variantei optime pentru aprobare 10
2.3.6. Situatia existenta a utilitatilor si analiza de consum 14
2.3.6.1. Necesarul de utilitati pentru varianta propusa promovarii 14
2.3.6.2. Solutii tehnice de asigurare cu utilitati 14
2.3.7. Concluziile evaluarii impactului asupra mediului 15
2.4. Durata de realizare si etapele principale; graficul de realizare a investitiei 15

3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIE 15

3.1. Valoarea totala cu detalierea pe structura devizului general 15
3.2. Esalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investitiei devizului general 20

NU ESTE CAZUL 20

4. ANALIZA COST BENEFICIU 20

5. SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI 20

6. ESTIMARI PRIVIND FORTA DE MUNCA OCUPATA PRIN REALIZAREA INVESTITIEI 20

6.1. Numar de locuri de munca create in faza de executie 20

6.2. Numar de locuri de munca create in faza de operare 20

7. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI 21

7.1. Valoarea totala (INV) inclusiv TVA (mii lei), din care constructii-montaj (C+M) 21
7.2. Esalonarea investitiei (INV/C+M): 21
7.3. Durata de realizare (luni) 21
7.4. Capacitati (in unitati fizice si valorice) 21
7.5. Alti indicatori specifici domeniului de activitate in care este realizata investitia, dupa caz 21

8. AVIZE SI ACORDURI DE PRINCIPIU 21

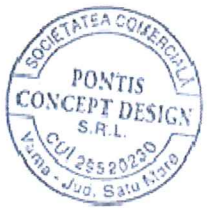
8.1. Avizul beneficiarului de investitie privind necesitatea si oportunitatea investitiei 21
8.2. Certificatul de urbanism 21
8.3. Avize de principiu privind asigurarea utilitatilor 21
8.4. Acordul de mediu 22
8.5. Alte avize si acorduri de principiu specifice 22

B. ANEXE 22

C. PIESE DESENATE 22

Întocmit,
Ing. Ionuț LUP





A. PIESE SCRISE

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiţii

„MODERNIZARE STRADA RĂZOARE, COMUNA FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ"

1.2. Amplasamentul

Judetul Cluj, comuna Floreşti, strada Răzoare, de la Biserica Ortodoxă până la numărul 201 (intersecţia cu coborârea la magazinul Metro).

1.3. Titularul investiţiei

COMUNA FLOREȘTI
Str. Avram Iancu, nr. 170 comuna Floreşti, jud. Cluj
Tel: 0264.265.101, 0264.265.695
Fax: 0264-265101
Email: contact@floresticlui.ro

1.4. Beneficiarul investitiei

COMUNA FLOREȘTI
Str. Avram Iancu, nr. 170 comuna Floreşti, jud. Cluj
Tel: 0264.265.101, 0264.265.695
Fax: 0264-265101
Email: contact@floresticlui.ro

1.5. Ordonatorul principal de credite

COMUNA FLOREȘTI
Str. Avram Iancu, nr. 170 comuna Floreşti, jud. Cluj
Tel: 0264.265.101, 0264.265.695
Fax: 0264-265101
Email: contact@floresticlui.ro

1.6. Elaboratorul studiului

S.C. PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L.
Str. Tineretului Nr. 791, sat Vama, jud. Satu Mare
Tel: 0740 087 151
E-mail: ionutzlup@yahoo.com
Proiect nr. 21/2023
Data elaborarii: 2023

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

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

Modernizarea străzii Răzoare din comuna Floresti se afla pe domeniul public, apartinand de Unitatea Administrativ Teritoriala Floresti.

Comuna se află pe malul drept al râului Someşul Mic, la intersecţia dintre Munţii Apuseni şi Podişul Transilvaniei.

Comuna are un relief de depresiune, înconjurată de dealuri cu altitudini medii de 400–500 m, cel mai înalt dintre ele fiind dealul Melcilor. Alte dealuri sunt Uruşag, Gârbău, Cetatea Fetei, Sănăslau ş.a.

Suprafaţa comunei este compusă din 1.877 ha teren arabil, 1.406 ha păşuni, 846 ha livezi, 1.207 ha păduri, 111 ha tufărişuri, ape şi stuf 68 ha, teren neproductiv 145 ha, drumuri 122 ha şi construcţii 292 ha.

În momentul de faţă strada Răzoare pe tronsonul studiat prezintă o parte carosabilă de 4,50-5,50m, amenajată cu sens unic pe direcţia est-vest, cu trotuare şi iluminat public amenajate parţial, şi cu scurgerea apelor pluvială deficiatară.

2.2. Descrierea investitiei

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

➢ **NECESITATEA INVESTITIEI**

Comuna Floreşti este aşezată la vest de municipiul Cluj-Napoca, învecinându-se la nord cu comuna Baciu, la vest cu comuna Gilău, iar la sud cu comunele Săvădisla şi Gilau.

Floreştiul se află la interferenţa a trei unităţi principale de relief: Câmpia Transilvaniei (la nord), prin prelungirea sa, Podişul Someşan (între Someşul Mic şi Nadeş); Muntii Gil[ului la sud, prin dealurile Feleacului;între cele două zone este culoarul depresionar al Someşului Mic.

Este o zonă deluroasă, cu altitudini de 500-600 de metri, alcătuită geologic în cea mai mare parte din calcare grosiere, tufuri vulcanice şi marne. La cumpăna apelor Someş-Nadeş, se află Dealurile Mortonusa Mica şi Mortonusa Mare, care coboară spre Someş sub numele de Dealul Melcilor. Pe Mortonusa Mare se află viile Floreştiului.

Forma comunei Floreşti este alungită, fiind aşezată de-a lungul DN 1, la o distanţă de numai 5 kilometri de Cluj-Napoca. Această aşezare fericită a Florestiului faţă de municipiul Cluj-Napoca îi oferă posibilităţi admirabile de dezvoltare urbană puternică şi de ridicare treptată a nivelului economic şi cultural al populaţiei.

Comuna Floreşti este o comuna de categoria I şi este în momentul de faţă într-o continuă dezvoltare ascendentă din punct de vedere economic.

În ultimii ani a apărut un fenomen de mutare a locuitorilor municipiului Cluj-Napoca în localităţile din apropiere (din cauza preţurilor ridicate de pe piaţa imobiliară a municipiului). Comuna Floreşti se numără printre beneficiarii acestui fenomen care a dus la creşterea de trei ori a populaţiei locale in ultimii 10 ani.

În momentul de față strada Răzoare pe tronsonul studiat prezintă o parte carosabilă de 4,50-5,50m, amenajată cu sens unic pe direcția est-vest, cu trotuare și iluminat public amenajate parțial, și cu scurgerea apelor pluvială deficiatară. Acest aspect conduce la ambuteiaje pe zona adicentă datorită restrciției de circulație pe un sibgur sens și al lipsei transportului în comun.

Modernizarea străzii Răzoare pe tronsonul studiat constă în lărgirea părții carosabile la 6,00m pe strada Răzoare 1 respectiv 5,50m pe strada Răzoare 2, lărgirea intersecțiilor astfel încât strada să poată prelua flux de circulație pe ambele sensuri și cel mai important introducerea transportului în comun (Strada Rzăaoare 1), pentru fludizarea traficului auto și implicit al noxelor. De asemenea se prevăd două trotuare cu lățimea de minim 1,00m pentru transportul pietonal, extinderea iluminatului public, introducerea în subteran al rețelelor electrice și fibră optică, precum și realizarea de canalizare pluvială pentru capatrea și evacuarea apelor pluviale.

➢ **OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Realizarea investitiei va conduce la :

- Fluidizarea traficului pe zonele adiacente prin asigurarea atât a unei circulații rutiere pe ambele sensuri cât și introducerea transportului public în comun;
- Îmbunatatirea accesului riveranilor si participantilor la trafic;
- Modernizarea trotuarelor pentru traficul pietonal;
- Reducerea noxelor;
- Îmbunătățirea calității vieții:
- Creșterea potențialului economic.

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

Se vor analiza doua scenarii tehnico-economice.

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

a) Scenariul fara proiect

Reprezintă varianta in care nu se realizează investiția si aleea nu va fi amenajata.

b) Scenariul cu proiect

Reprezintă scenariul in care se realizează amenajarea aleii.
In scenariul "cu proiect", s-au studiat 2 variante de realizare ale acestuia:

✓ **SOLUȚIA 1 – Structura rutiera elastica (pentru structură rutieră nouă sau casetă de lărgire)**

Soluția 1 constă în realizarea de sistem rutier nou cu structură suplă, compusă din:

- săpătura pentru atingerea cotei de fundare;
- strat de fundație din balast – 35 cm;
- strat superior de fundație din piatra sparta – 25 cm;
- strat de legătura BAD22.4 – 6 cm;
  strat de uzura BA16 – 4 cm.

✓ **SOLUȚIA 2 – Structură rutieră rigidă**

Soluţia 2 constă în realizarea de sistem rutier nou cu structură rigidă, compusă din:

- săpătura a pietruirii existente plus zona de argila pe o adâncime corespunzătoare;
- strat de forma din pamant tratat cu var – min. 10 cm;
- strat de fundaţie din balast – min. 30 cm;
- strat de nisip – 2cm;
- imbracaminte din beton de ciment BcR 4,0 - min. 18 cm.

În cadrul acestei investiţii se recomandă adoptarea structurii rutiere suple, pretabilă pentru străzi cu trafic uşor şi redus, care permite aplicarea principiului consolidărilor succesive (realizarea de noi straturi bituminoase pe măsura sporirii solicitărilor din trafic.

Avantajele şi dezavantajele Variantelor alternative suple şi rigide sunt următoarele:

- *Varianta 1 suplă:*

Avantaje:

-Grosimea structurii asfaltice poate fi etapizată.

-Capacitatea portantă poate creste progresiv prin investiţii etapizate.

-Greşelile de execuţie pot fi remediate uşor fata de îmbracăminţile de beton de ciment.

-Prezintă un confort la rulare mai mare decât îmbracăminţile de beton de ciment (prin lipsa rosturilor).

-Se pot realiza şi pe trasee ce conţin şi raze mici, respectiv supralărgiri, fără a necesita rosturi între calea curentă şi calea în curbă.

-Rugozitatea suprafeţei poate fi sporită prin tratamente bituminoase, asigurându-se circulaţia şi pentru declivităţi cu valori de 7-9%

Dezavantaje:

-Durata de serviciu este mai mică (numai 10-15 ani) decât a îmbracăminţii de beton de ciment (20-30 ani).

-La temperaturi ridicate ale mediului ambiant apar deformaţii (făgaşe) ale carosabilului.

-Structurile rutiere asfaltice sunt atacate de produsele petroliere ce se scurg accidental pe carosabil.

-Cheltuielile de întreţinere sunt mai mari decât cele necesare pentru întreţinerea betonului de ciment.

-Prepararea asfaltului conduce la apariţia de noxe.

-Există pericolul ca în cazul deversărilor accidentale de uleiuri sau combustibil pe partea carosabilă, îmbrăcămintea asfaltică să fie distrusă pe zonele respective;

- Posibilitatea apariţiilor degradărilor în îmbrăcămintea asfaltică în zona rosturilor longitudinale şi de lucru dacă acestea nu sunt tratate corespunzator la faza de executie;

Durata normală de funcţionare conform H.G. 2.139/30.11.2004 este de 25 ani.

- *Varianta 2 rigidă*

Avantaje:

-Se recomandă a se folosi la drumuri noi, la drumuri în aliniament sau cu raze mari ce nu necesită supralărgiri, la declivităţi mari.

-Nu se deformează la temperaturi ridicate ale mediului ambiant.

-Prezintă rezistenţă mare la uzură, daca se folosesc agregate atent selecţionate.

-Prezintă rugozitate bună şi nu este atacată de produsele petroliere (scurse accidental pe suprafaţa carosabila).

-Necesită cheltuieli sensibil mai mici de întreţinere fata de îmbrăcămintile asfaltice.

-Betonul nu este poluant atât în execuţie cât şi-n exploatare.

-Culoarea deschisă a carosabilului se percepe mai bine noaptea sau pe ploaie.

-Costuri mici de întreţinere pe durata de viaţă a investiţiei;

-Durata de viaţă mai mare;

Dezavantaje:

-Necesita utilaje specializate pentru execuţie ce trebuiesc să fie menţinute în stare bună de funcţionare.

-Traficul trebuie adaptat la execuţie – circulaţie numai pe o bandă.

-După turnarea dalelor carosabilul se poate reda traficului numai după 21 de zile, fata de câteva ore la asfalt.

-Rosturile transversale necesita execuţie atenta şi întreţinere corespunzătoare, iar în exploatare provoacă disconfort (şocuri şi zgomot).

-Nu poate prelua creşteri de trafic prin creşteri de capacitate portantă, ranforsarea ulterioară a drumului este laborioasă – costisitoare.

Durata normală de funcţionare conform H.G. 2.139/30.11.2004 este de 28 ani.

Urmare a avantajelor şi dezavantajelor prezentate recomandăm Scenariul 1 ca fiind mai avantajos pentru situaţia actuală a străzii Răzoare.

2.3. Date tehnice ale investitiei

2.3.1. Zona si amplasamentul

Comuna Floreşti este aşezată la vest de municipiul Cluj-Napoca, învecinându-se la nord cu comuna Baciu, la vest cu comuna Gilău, iar la sud cu comunele Săvădisla şi Gilau.

Floreştiul se află la interferenţa a trei unităţi principale de relief: Câmpia Transilvaniei (la nord), prin prelungirea sa, Podişul Someşan (între Someşul Mic şi Nadeş); Muntii Gil[ului la sud, prin dealurile Feleacului;între cele două zone este culoarul depresionar al Someşului Mic.



Este o zonă deluroasă, cu altitudini de 500-600 de metri, alcătuită geologic în cea mai mare parte din calcare grosiere, tufuri vulcanice şi marne. La cumpăna apelor Someş-Nadeş, se află Dealurile Mortonusa Mica şi Mortonusa Mare, care coboară spre Someş sub numele de Dealul Melcilor. Pe Mortonusa Mare se află viile Floreştiului.

Forma comunei Floreşti este alungită, fiind aşezată de-a lungul DN 1, la o distanţă de numai 5 kilometri de Cluj-Napoca. Această aşezare fericită a Florestiului faţă de municipiul Cluj-Napoca îi oferă posibilităţi admirabile de

dezvoltare urbană puternică şi de ridicare treptată a nivelului economic şi cultural al populaţiei.

2.3.2. Statutul juridic al terenului ce urmeaza sa fie ocupat

Pentru realizarea lucrarii sunt necesare exproprieri, în afară de domeniul public al comunei necesitând suprafeţe suplimentare de expropriat pentru realizarea obiectivului. Culoarul de expropriere va fi predat Beneficiarului în vederea realizării lucrărilor de expropriere.

2.3.3. Situatia ocuparilor definitive de teren

Pentru realizarea lucrarii sunt necesare exproprieri.

2.3.4. Studii de teren

2.3.4.1. Studii topografice

Au fost realizate ridicări topografice în sistem STEREO 70 al amplasamentelor. Acestea au permis evidenţierea amplasamentelor si a suprafeţelor pe care trebuie realizate lucrările de construcţie. Studiile topografice efectuate s-au realizat în sistemul naţional de coordonate STEREO 70 şi cote cu plan de referinţă Marea Neagră.

Trasarea lucrărilor se va face de către executant, după predarea amplasamentului. Trasarea lucrărilor se va face pe baza planurilor de situaţie si a coordonatelor de trasare date de proiectant la cererea Executantului.

2.3.4.2. Studiul geotehnic

Studiul geotehnic a fost intocmit de catre proiectantul de specialitate si are la baza urmatoarele elemente:

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

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

2.3.4.3. Alte studii de specialitate

Nu este cazul.

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

✓ **SOLUŢIA 1 – Structura rutiera elastica (pentru structură rutieră nouă sau casetă de lărgire)**

Soluţia 1 constă în realizarea de sistem rutier nou cu structură suplă, compusă din:

- săpătura pentru atingerea cotei de fundare;
- strat de fundaţie din balast – 35 cm;
- strat superior de fundaţie din piatra sparta – 25 cm;

- strat de legătura BAD22.4 – 6 cm;
  strat de uzura BA16 – 4 cm.

✓ **SOLUȚIA 2 – Structură rutieră rigidă**

Soluția 2 constă în realizarea de sistem rutier nou cu structură rigidă, compusă din:

- săpătura a pietruirii existente plus zona de argila pe o adâncime corespunzătoare;
- strat de forma din pamant tratat cu var – min. 10 cm;
- strat de fundație din balast – min. 30 cm;
- strat de nisip – 2cm;
- imbracaminte din beton de ciment BcR 4,0 - min. 18 cm.

În cadrul acestei investiții se recomandă adoptarea structurii rutiere suple, pretabilă pentru străzi cu trafic ușor și redus, care permite aplicarea principiului consolidărilor succesive (realizarea de noi straturi bituminoase pe măsura sporirii solicitărilor din trafic.

Traseul in plan

Strada Răzoare pe amplasamentul studiat se situează în comuna Florești, la sud de drumul național DN1, în spatele Mall-ului VIVO și a magazinului Metro. Traseul studiat se desfășoară pe două sectoare – **Strada Răzoare 1** de la Biserica Ortodoxă (est) la numărul 201 (intersecția cu coborârea la magazinul Metro) cu o lungime de 481m, și **Strada Răzoare 2** – care pornește din Strada răzoare 1 de la poziția km 0+450 – stânga și are o lungime de 96m. Traseul proiectat se suprapune în linii mari peste cel existent, exceptând zonele unde se impun lucrări de exproprieri pentru amenajarea intersecțiilor sau a amprizei propuse, și sunt formate din succesiuni de aliniamente si curbe, conform prevederilor STAS 863-85 Lucrări de drumuri. Elemente geometrice ale traseelor. Prescripții de proiectare si STAS 10144/3-91.



Elementele geometrice ale traseelor proiectate urmaresc traseele existente corectandu-le conform STAS 863 prin:

- corecţii uşoare de traseu pentru a corecta aliniamentele si pentru imbunatatirea curbelor de racordare in plan existente, calibrând platforma strazii şi trotuarele amenajate;

Proiectarea traseului tine cont de platforma actuala, corectiile ce se vor aduce fiind locale.

Viteza de proiectare de baza va fi de 20km/h cu posibile zone de restricţie datorită configuraţiei terenului şi a poziţiei gardurilor.

Profilul longitudinal

Linia rosie proiectata a fost stabilita tinand cont de urmatoarele aspecte:
-asigurarea unui confort corespunzator in circulatie;
-executarea unui volum minim de lucrari (sapaturi, miscari de terasamente,etc);
-asigurarea scurgerii apelor;
-asigurarea accesurilor la proprietati;
-respectarea punctelor de cota impusa;
-respectarea pasului de proiectare si a razelor minime de racordare impuse de standardele in vigoare (STAS 863/85 si STAS 10144/3-91).

La proiectarea in profil longitudinal s-a urmarit corectarea profilului existent al strazii. Declivitatile longitudinale s-au racordat cu raze de curbura concave si convexe corespunzatoare formei de frangere a liniei rosii, conform STAS 863/85. Linia rosie este corelata cu alura traseului in plan, urmarindu-se in general armonizarea ondulatiilor traseului in plan si in profil longitudinal. Linia rosie, pe langa faptul ca trebuie sa asigure circulatia autovehiculelor in conditii de siguranta si confort, este subordonata in acelasi timp conditiilor topografice, geotehnice, hidrologice, climatice ce caracterizeaza regiunea respectiva, precum si conditiilor economice.

Profilul transversal

Se va corecta linia profilului transversal al străzii pe tot traseul aducandu-l la o declivitate transversala corepsunzătoare.

In functie de traficul de calcul si de spatiul disponibil, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de trafic s-a prevazut o cale de rulare cu două benzi de circulatie cu latimea de 6,00m, şi două trotuare cu lăţimea de min. 1,00m.

S-au modificat elementele geometrice existente in profil transversal, pentru a se obtine un profil caracteristic categoriei de incadrare a străzii, astfel incat acestea sa corespunda conditiilor impuse de normativele in vigoare.

Elemente geometrice in profil transversal:

- Categoria strazii: III – colectoare (Răzoare Tronson 1), respectiv IV – de folosinşă locală (Răzoare Tronzon 2);
- Viteza de proiectare: 20km/h;
- Lungimea totala a traseului amenajat: 590m;
- Latimea partii carosabile: 5,50-6,00m;
- Latimea trotuarelor: min. 1,00m

Structura rutieră

Strada proiectată se va realiza cu structura rutieră nouă suplă. Pentru dimensionarea străzii s-a tinut cont de caracteristicile terenului de fundare, zona climatica, regimul hidrologic si de traficul actual si de prognoza.

Structura rutiera proiectata pentru modernizarea străzii va fi conform Normativului PD177/2001, cu o imbracaminte bituminoasa in doua straturi. Structura

rutiera nou proiectata se va verifica la actiunea inghet -dezghetului (STAS 1709-1/90, STAS 1709/2-90 si STAS 1709/3-90).

Structura rutieră propusă în cadrul proiectului constă în sistem rutier nou pe tronsonul Strada Răzaoare 1 km 0+000 – 0+210, 0+440 – sfârşit tronson, precum şi pe tronsonul Stradă Răzoare 2 pe toată lungimea. Pentru Strada Răzoare 1 km 0+210 – 0+440 structura rutieră existentă se păstrează, şi se realizează o casetă de lărgire stânga cu lăţimea de 1,00m pentru a aduce partea carosabilă la platforma proeictată de 6,00m. Pe rostul dintre cele două structuri sub stratul de uzură se va dispune un geocompozit antifisură cu lăţimea de 1,00m, astfel stratul de uzură se va freza de pe structura rutieră existentă pe 0,50m pentru dispunerea geocompozitului antifisură, şi realizarea stratului de uzură de pe caseta de lărgire.

Structura rutieră suplă propusă este compusă din:

- săpătura pentru atingerea cotei de fundare;
- strat de fundaţie din balast – 35 cm;
- strat superior de fundaţie din piatra sparta – 25 cm;
- strat de legătura BAD22.4 – 6 cm;
- strat de uzura BA16 – 4 cm.

Zonele moi cu capacitate portantă redusă identificate în patul strazii investigate vor fi tratate cu un blocaj de piatră in grosime minima de 40cm, aplicat prin inlocuirea materiarului necorespunzator si/sau îndesare pana la atingerea capacitaţii portante a patului strazii, peste care se va aşterne structura rutiera, conform soluţiilor descrise mai sus.

Amenajare trotuare

Au fost prevăzute trotuare noi cu lăţimea de min. 1,00m, mai puţin pe Strada Răzoare 1 km 0+210-0+440 stânga unde se păstrează trotuarul existent, şi pe Strada Răzoare 2 dreapta, unde a fost prevăzut trotuar pe partea stânga din considerente de amplasament (construcţii existente).

Structura rutieră propusă pentru amenajarea trotuarelor are următoarea structură rutieră propusă:

- 4 cm BA8
- 15cm balast stabilizat
- 25 cm balast

Acesta va fi incadrat de borduri prefabricate 20x25 catre partea carosabilă şi borduri prefabricate 10x15 către limitele de proprietăţi.

Scurgerea apelor

Prin proiectul de modernizare s-a prevăzut reţea nouă de canalizare pluvială care să preia şi evacueze apele pluviale. Solutia care se impune este realizarea unei retele de canalizare pluviala gravitationala, cuprinsa intre gurile de scurgere care capteaza apa, sistemul de conducte si camine de vizitare pana in caminul de vizitare al retelei de apa pluviala existent de pe strada Răzoare (intersecţia cu coborârea spre magazinul Metro), respectiv la intersecţia cu strada Valea Gârbăului.

Parcări

Pe traseul studiat au fost amenajate două parcări cu abonament, la care beneficiarul va stabili planul de tarifare.

Astfel la poziţia kilometrică 0+105 dreapta au fost prevăzute 4 locuri de parcare longitudinale 6,00x3,00, din care două dintre ele destinate încărcării maşinilor electrice, staţionarea fiind permisă doar pe perioada încărcării acestora.

A doua parcare a fost prevăzută la poziţia kilometrică 0+160 stânga, unde au fost amenajate 6 locuri de parcare cu abonament, cu cale de acces delimitată faţă de partea carosabilă prin zonă verde încadrată de borduri. Calea de acces are o lăţime de 4,00m , iar parcările sunt dispuse în unghi la 45 grade cu lăţimea de 2,50m şi lungimea de 5,00m.

Structura rutieră prevăzută este identică cu cea a străzii – sistem rutier nou suplu.

Staţii Bus

Având în vedere că prin modernizarea străzii s-a urmărit introducerea transportului înc omuna s-a prevăzut o staţie de autobuz la poziţia kilometrică 0+060 dreapta cu alveolă independentă de partea carosabilă a străzii cu lungimea de 40m şi lăţimea de 3,00m.

Structura rutieră prevăzută este identică cu cea a străzii – sistem rutier nou suplu.

Accese la proprietăţi

Se realizează prin coborârea trotuarului în dreptul acestora pentru asigurarea accesului în incintă.

Siguranţa circulaţiei

Pe parcursul executiei, strazile vor fi semnalizate conform "Normelor metodologice privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si / sau pentru protejarea drumului".

Pe langa aceste elemente pentru rezolvarea problemelor de siguranta circulatiei au fost prevazute lucrari de:

-semnalizare cu indicatoare;

-marcaj longitudinal la limita partii carosabile;

Se vor executa lucrări de semnalizare rutiera care se compun din semnalizare orizontala (marcaje rutiere), pentru treceri pietoni. De asemenea se vor executa lucrări de semnalizare verticala, montarea de stâlpi si table indicatoare privind treceri de pietoni, precum si pentru stabilirea priorităţilor de sens. Semnalizarea rutieră s-a realizat conform STAS 1848/1 - 86, 1848/3 - 86, 1848/4 - 86, 1848/6 - 86.

Lucrările de relocare reţele electrice şi fibră optică, precum şi iluminat public vor fi studiate în volumul de specialitate.

2.3.6. Situatia existenta a utilitatilor si analiza de consum

Utilitatile ce vor fi afectate de executia lucrarilor se vor reloca prin grija beneficiarului. Lucrările de relocare reţele electrice şi fibră optică, precum şi iluminat public vor fi studiate în volumul de specialitate.

2.3.6.1. Necesarul de utilitati pentru varianta propusa promovarii

Lucrările de relocare reţele electrice şi fibră optică, precum şi iluminat public vor fi studiate în volumul de specialitate.

2.3.6.2. Solutii tehnice de asigurare cu utilitati

Lucrările de relocare reţele electrice şi fibră optică, precum şi iluminat public vor fi studiate în volumul de specialitate.

2.3.7. Concluziile evaluarii impactului asupra mediului

Impactul asupra mediului este minim, fiind imbunatatita calea de rulare, scurgerea apelor si creare spatii verzi.

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

Durata de realizare a lucrarilor de C+I va fi de 4 luni si se refera strict la realizarea lucrarilor de executie propriu-zisa.

- **graficul de realizare a investitiei:**

Durata de execuţie a lucrărilor se propune a fi de 4 luni.
Graficul de realizare a investiţiei – formular F6

Nr. Crt.	Denumirea activitatii	Durata de realizare (luni)			
		1	2	3	4
1	Organizare de santier				
2	Amenajarea terenului				
3	Realizare lucrări				

3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIE

3.1. Valoarea totala cu detalierea pe structura devizului general

Scenariul 1 - RECOMANDAT : **STRUCTURĂ RUTIERĂ ELASTICĂ**

Proiectant: S.C. PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L.

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiţii
SCENARIUL 1 - RECOMANDAT
MODERNIZARE STRADA RĂZOARE, COMUNA FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fără T.V.A.)	T.V.A.	Valoare cu T.V.A.
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului				
1.1	Obţinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00

1.3	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea terenului la starea iniţială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	5.000,00	950,00	5.950,00
Total capitol 1		5.000,00	950,00	5.950,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii				
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii	0,00	0,00	0,00
Total capitol 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică				
3.1	Studii	5.000,00	950,00	5.950,00
	3.1.1. Studii de teren	5.000,00	950,00	5.950,00
	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	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	8.000,00	1.520,00	9.520,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	102.000,00	19.380,00	121.380,00
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţii şi deviz general	48.500,00	9.215,00	57.715,00
	3.5.4. Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/ acordurilor/ autorizaţiilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	0,00	0,00	0,00
	3.5.6. Proiect tehnic şi detalii de execuţie	43.500,00	8.265,00	51.765,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziţie	35.000,00	6.650,00	41.650,00
3.7	Consultanţă	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenţă tehnică	55.000,00	10.450,00	65.450,00
	3.8.1. Asistenţă tehnică din partea proiectantului	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuţie a lucrărilor	*7.500,00*	*1.425,00*	*8.925,00*
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcţii	*7.500,00*	*1.425,00*	*8.925,00*
	3.8.2. Dirigenţie de şantier	40.000,00	7.600,00	47.600,00
Total capitol 3		235.000,00	44.650,00	279.650,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiţia de bază				
4.1	Construcţii şi instalaţii	2.340.894,91	444.770,03	2.785.664,94
	Lucrari infrastructura rutiera	*2.000.277,75*	*380.052,77*	*2.380.330,52*
	Lucrări relocari electrice si iluminat public	*340.617,16*	*64.717,26*	*405.334,42*

4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	0,00	*0,00*	*0,00*
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	240.000,00	*45.600,00*	*285.600,00*
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		2.580.894,91	490.370,03	3.071.264,94
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de şantier	0,00	0,00	0,00
	5.1.1. Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	0,00	0,00	0,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării şantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	27.244,83	0,00	27.244,83
	5.2.1. Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii	12.929,47	0,00	12.929,47
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii	2.585,89	0,00	2.585,89
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	11.729,47	0,00	11.729,47
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	117.044,75	22.238,50	139.283,25
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	0,00	0,00	0,00
Total capitol 5		144.289,59	22.238,50	166.528,09
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice şi teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		2.965.184,50	558.208,52	3.523.393,02
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		2.345.894,91	445.720,03	2.791.614,94

Aprobat
Beneficiar

Întocmit,
ing. Ionuţ LUP

SOCIETATEA COMERCIALĂ PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CUI 28520230 Vama - Jud. Satu Mare

S.R.L. , J30/8/09.01.2012, C.U.I. RO29520230
Cont nr:.RO69BTRL03101202W90500XX, Banca Transilvania Negreşti Oaş
RO80TREZ5485069XXX002135, Trezoreria Negresti-Oas
Adresa: România, Satu Mare, Vama, Strada Tineretului nr. 791,CP447350
tel:+4-0740-087151,e-mail:ionutzlup@yahoo.com

Scenariul 2 - NERECOMANDAT : **STRUCTURĂ RUTIERĂ RIGIDĂ**

Proiectant: S.C. PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L.

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiţii
SCENARIUL 2 - NERECOMANDAT
MODERNIZARE STRADA RĂZOARE, COMUNA FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fără T.V.A.)	T.V.A.	Valoare cu T.V.A.
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului				
1.1	Obţinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea terenului la starea iniţială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	5.000,00	950,00	5.950,00
Total capitol 1		5.000,00	950,00	5.950,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii				
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii	0,00	0,00	0,00
Total capitol 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică				
3.1	Studii	5.000,00	950,00	5.950,00
	3.1.1. Studii de teren	5.000,00	950,00	5.950,00
	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	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	8.000,00	1.520,00	9.520,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	102.000,00	19.380,00	121.380,00
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţii şi deviz general	48.500,00	9.215,00	57.715,00
	3.5.4. Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/ acordurilor/ autorizaţiilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00

	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	0,00	0,00	0,00
	3.5.6. Proiect tehnic şi detalii de execuţie	43.500,00	8.265,00	51.765,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziţie	35.000,00	6.650,00	41.650,00
3.7	Consultanţă	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenţă tehnică	55.000,00	10.450,00	65.450,00
	3.8.1. Asistenţă tehnică din partea proiectantului	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuţie a lucrărilor	*7.500,00*	*1.425,00*	*8.925,00*
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcţii	*7.500,00*	*1.425,00*	*8.925,00*
	3.8.2. Dirigenţie de şantier	40.000,00	7.600,00	47.600,00
Total capitol 3		235.000,00	44.650,00	279.650,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiţia de bază				
4.1	Construcţii şi instalaţii	2.462.973,94	467.965,05	2.930.938,99
	Lucrari infrastructura rutiera	*2.122.356,78*	*403.247,79*	*2.525.604,57*
	Lucrări relocari electrice si iluminat public	*340.617,16*	*64.717,26*	*405.334,42*
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	0,00	*0,00*	*0,00*
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	240.000,00	*45.600,00*	*285.600,00*
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		2.702.973,94	513.565,05	3.216.538,99
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de şantier	0,00	0,00	0,00
	5.1.1. Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	0,00	0,00	0,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării şantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	28.587,70	0,00	28.587,70
	5.2.1. Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii	13.539,87	0,00	13.539,87
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii	2.707,97	0,00	2.707,97
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	12.339,87	0,00	12.339,87
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	123.148,70	23.398,25	146.546,95
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	0,00	0,00	0,00
Total capitol 5		151.736,41	23.398,25	175.134,66

CAPITOLUL 6 **Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste**				
6.1	**Pregătirea personalului de exploatare**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
6.2	**Probe tehnologice şi teste**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total capitol 6		**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL		**3.094.710,35**	**582.563,29**	**3.677.273,64**
din care: **C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)**		**2.467.973,94**	**468.915,05**	**2.936.888,99**

Aprobat
Beneficiar

Întocmit,
ing. Ionuț LUP

SOCIETATEA COMERCIALĂ PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CUI 29520230 Vama - Jud. Satu Mare

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

Nu este cazul.

4. ANALIZA COST BENEFICIU

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

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

Analiza cost beneficiu este prezentata in **Anexa 2** a prezentei documentatii.

5. SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI

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

6. ESTIMARI PRIVIND FORTA DE MUNCA OCUPATA PRIN REALIZAREA INVESTITIEI

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

9- 10 locuri de munca

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

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

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

7. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI

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

- **INV: 3.523.393.02 lei inclusiv TVA, respectiv**
- **C+M: 2.791.614.94 lei inclusiv TVA**

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

Nu este cazul.

7.3. Durata de realizare (luni)

4 luni.

7.4. Capacitati (in unitati fizice si valorice)

- Amenajare stradă: lungime 577
- Amenajare trotuare: 970 mp
- Amenjare spații verzi: 20mp
- Amenajare canalizare pluvială: 595m
- Amenajare parcări: 10 buc, din care două pentru încărcare electrică
- Amenajare stație BUS: 1 buc.

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

Nu este cazul.

8. AVIZE SI ACORDURI DE PRINCIPIU

8.1. Avizul beneficiarului de investitie privind necesitatea si oportunitatea investitiei

- ANEXAT

8.2. Certificatul de urbanism

- ANEXAT

8.3. Avize de principiu privind asigurarea utilitatilor

- ANEXAT

8.4. Acordul de mediu

- ANEXAT

8.5. Alte avize si acorduri de principiu specifice

- ANEXAT

B. ANEXE

ANEXA 2 **ANALIZA COST BENEFICIU**

ANEXA A **STUDII TOPOGRAFICE**

ANEXA B **STUDIU GEOTEHNIC**

C. PIESE DESENATE

1) PA_01 – PLAN DE ANSAMBLU
2) PS_01- PS_03 – PLAN DE SITUATIE PROIECTAT
3) TIP_01- TIP_02 – PROFILE TRANSVERSALE TIP

S.R.L. , J30/8/09.01.2012, C.U.I. RO29520230
Cont nr:.RO69BTRL03101202W90500XX, Banca Transilvania Negreşti Oaş
RO80TREZ5485069XXX002135, Trezoreria Negresti-Oas
Adresa: România, Satu Mare, Vama, Strada Tineretului nr. 791,CP447350
tel:+4-0740-087151,e-mail:ionutzlup@yahoo.com

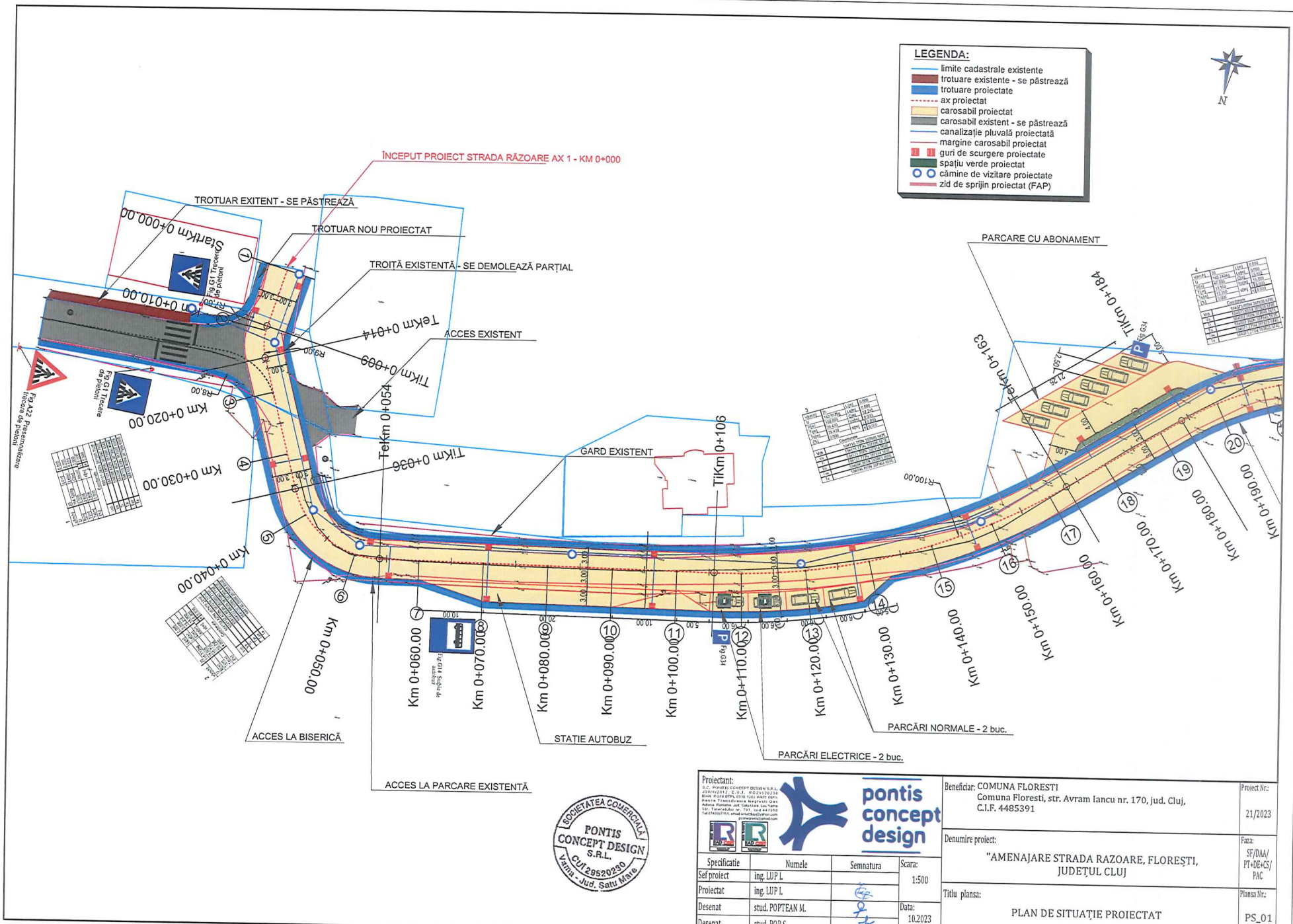




Proiectant: pontis concept design		Beneficiar: COMUNA FLORESTI Comuna Floresti, str. Avram Iancu nr. 170, jud. Cluj, C.I.F. 4485391	Proiect Nr.: 21/2023
		Denumire proiect: "AMENAJARE STRADA RAZOARE, FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ	Faza: SF/DAA/ PT+DE+CS/ PAC
		Titlu plansa: PLAN DE ANSAMBLU PROIECTAT	Plansa Nr.: PI_01

Specificatie	Numele	Semnatura	Scara: 1:5000
Sef proiect	ing. LUP I.		
Proiectat	ing. LUP I.		
Desenat	stud. POPTEAN M.		Data: 10.2023
Desenat	stud. POP S.		

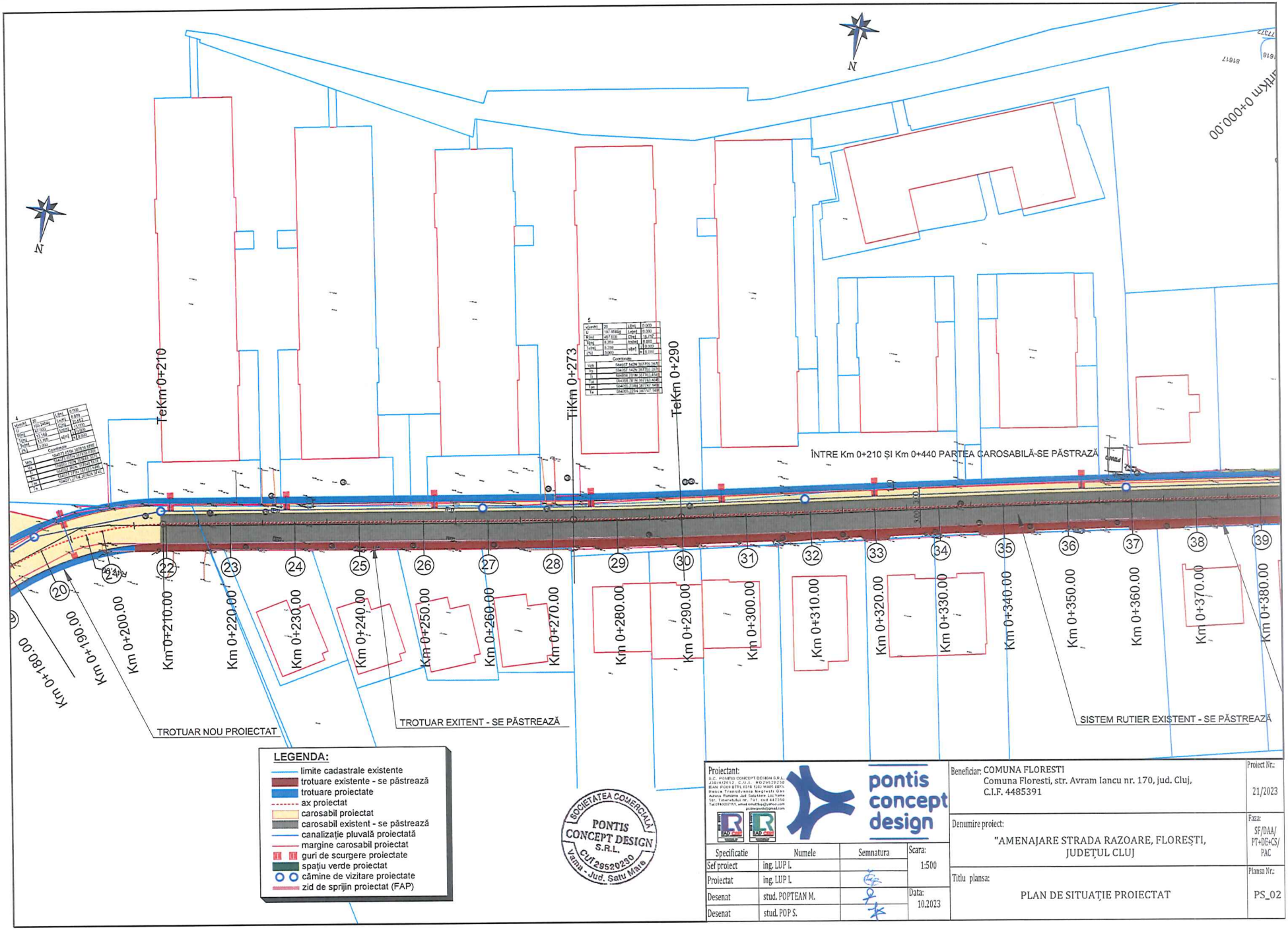
SOCIETATEA COMERCIALĂ PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CUI 29520230 Vama - Jud. Satu Mare



SOCIETATEA COMERCIALĂ PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. Cui/ 29520230 Vama - Jud. Satu Mare

Proiectant:			
pontis concept design			
Specificație	Numele	Semnatura	Scara: 1:500
Șef proiect	ing. LUP I.		
Proiectat	ing. LUP I.		
Desenat	stud. POPTEAN M.		Data: 10.2023
Desenat	stud. POP S.		

Beneficiar: COMUNA FLORESTI Comuna Floresti, str. Avram Iancu nr. 170, jud. Cluj, C.I.F. 4485391	Proiect Nr.: 21/2023
Denumire proiect: "AMENAJARE STRADA RAZOARE, FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ	Faza: SF/DAA/ PT+DE+CS/ PAC
Titlu plansa: PLAN DE SITUAȚIE PROIECTAT	Plansa Nr.: PS_01



Proiectant:
pontis concept design

Specificatie	Numele	Semnatura
Sef proiect	ing. LUP I.	
Proiectat	ing. LUP I.	
Desenat	stud. POPTEAN M.	
Desenat	stud. POP S.	

Scara: 1:500
Data: 10.2023

Beneficiar: COMUNA FLORESTI
Comuna Floresti, str. Avram Iancu nr. 170, jud. Cluj,
C.I.F. 4485391

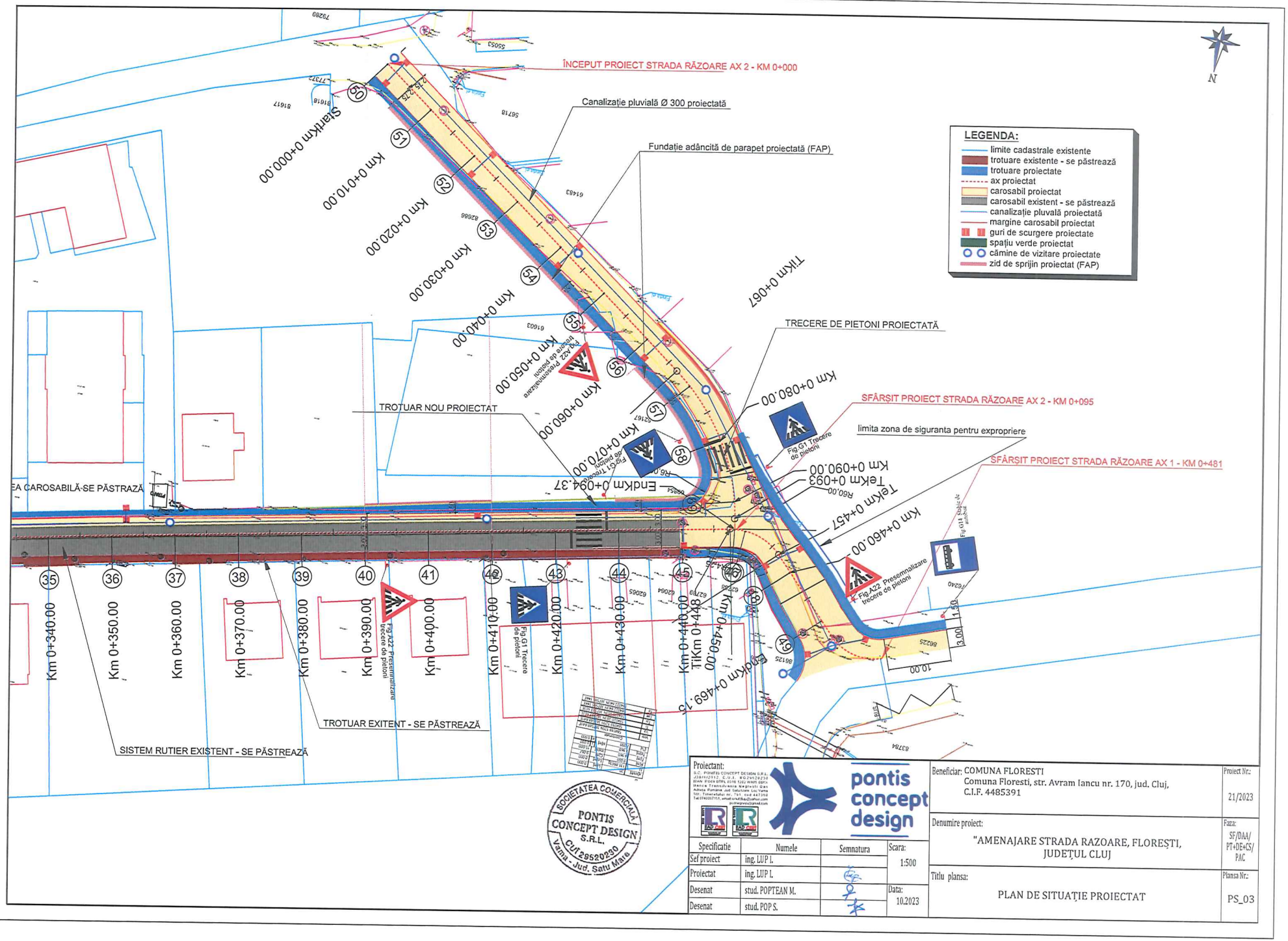
Proiect Nr.: 21/2023

Denumire proiect:
"AMENAJARE STRADA RAZOARE, FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ

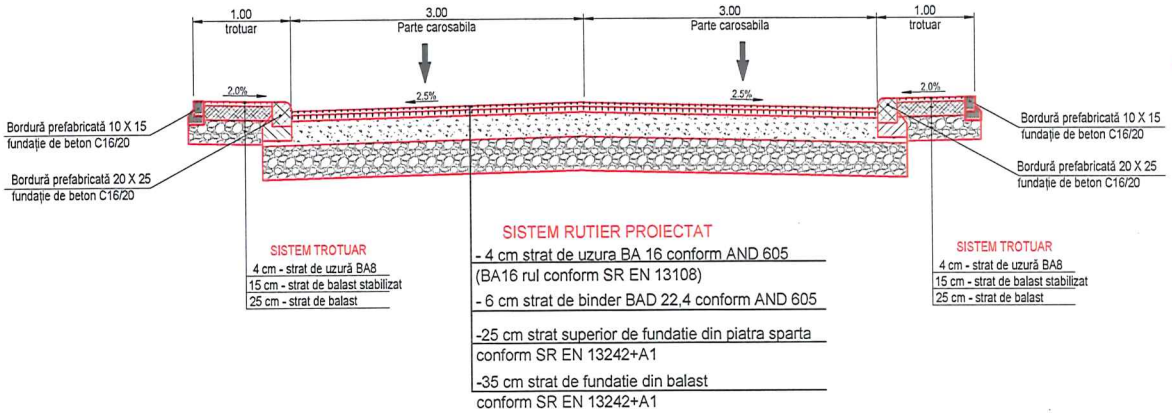
Faza: SF/DAA/ PT+DE+CS/ PAC

Titlu plansa:
PLAN DE SITUAŢIE PROIECTAT

Plansa Nr.: PS_02

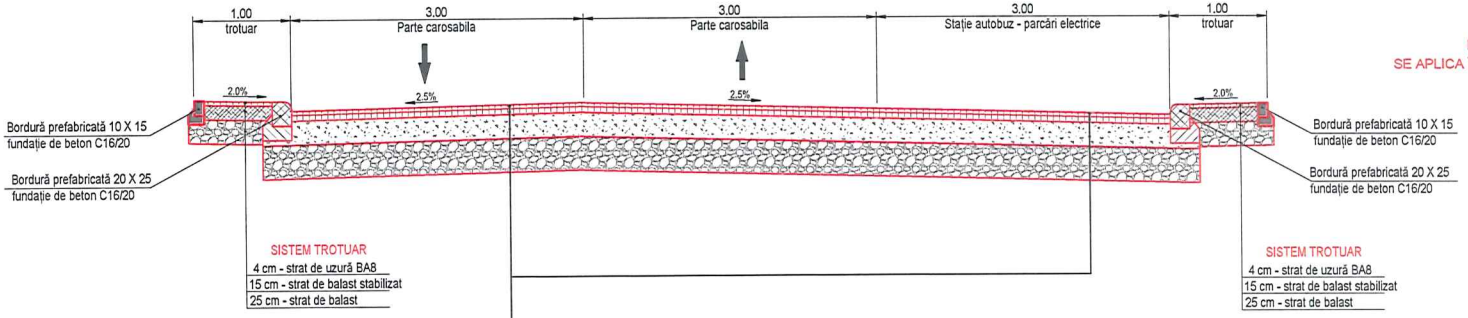

ÎNCEPUT PROIECT STRADA RĂZOARE AX 2 - KM 0+000
Canalizație pluvială Ø 300 proiectată
Fundație adâncită de parapet proiectată (FAP)
TRECERE DE PIETONI PROIECTATĂ
SFÂRȘIT PROIECT STRADA RĂZOARE AX 2 - KM 0+095
SFÂRȘIT PROIECT STRADA RĂZOARE AX 1 - KM 0+481
limita zona de siguranta pentru expropriere
TROTUAR NOU PROIECTAT
TROTUAR EXITENT - SE PĂSTREAZĂ
SISTEM RUTIER EXISTENT - SE PĂSTREAZĂ
EA CAROSABILĂ-SE PĂSTRAZĂ
LEGENDA:
limite cadastrale existente
trotuare existente - se păstrează
trotuare proiectate
ax proiectat
carosabil proiectat
carosabil existent - se păstrează
canalizație pluvală proiectată
margine carosabil proiectat
guri de scurgere proiectate
spațiu verde proiectat
cămine de vizitare proiectate
zid de sprijin proiectat (FAP)
N
Fig.A22 Prezemnalizare trecere de pietoni
Fig.G1 Trecere de pietoni
Fig.G1 Trecere de pietoni
Fig.A22 Prezemnalizare trecere de pietoni
Fig.A22 Prezemnalizare trecere de pietoni
Fig.G1 Trecere de pietoni
Fig.G1 Trecere de pietoni
Fig.G1

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1



PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
SE APLICA ÎN LOCALITATEA FLOREȘTI -
- STRADA RĂZOARE - AX 1
INTRE: Km 0+000 - 0+066
Km 0+124 - 0+210
Km 0+440 - 0+481

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2
SE APLICA ÎN LOCALITATEA FLOREȘTI -
- STRADA RĂZOARE - AX 1
INTRE KM 0+066 - 0+124

SOCIETATEA COMERCIALĂ PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CUI 29520230 Vama - Jud. Satu Mare

Proiectant:
S.C. PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L.
J30/6/2017, C.U.I.: RO29520230
IBAN: RO69 BTRL 0310 1202 W405 00XX
Banca Transilvania Negrești Oaș
Adresa: Romania, Jud. Satu Mare, Loc. Vama
Str.: Trimestrului, nr. 1, Cod Poștal 447260
Tel.0740207757, email: office@pontis.ro
pontis concept design

Specificatie	Numele	Semnatura	Scara:
Sef proiect	ing. LUP I.		1:50
Proiectat	ing. LUP I.		
Desenat	stud. POPTEAN M.		Data: 10.2023
Desenat	stud. POP S.		

Beneficiar: COMUNA FLORESTI
Comuna Floresti, str. Avram Iancu nr. 170, jud. Cluj,
C.I.F. 4485391

Proiect Nr.: 21/2023

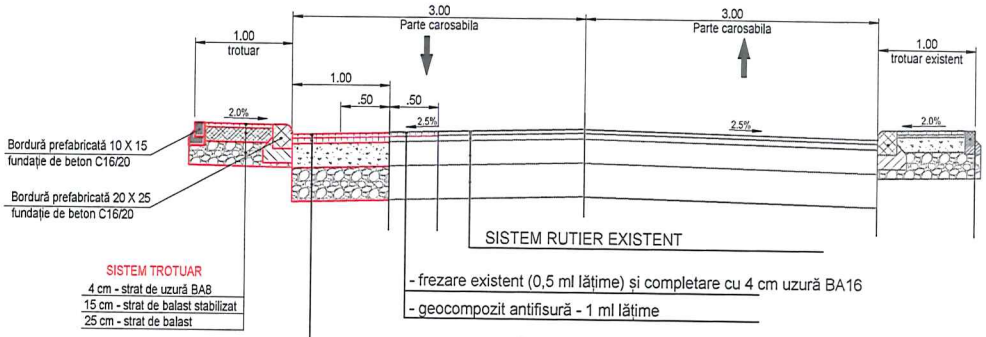
Denumire proiect:
"AMENAJARE STRADA RAZOARE, FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ

Faza: SF/DAA/ PT+DE+CS/ PAC

Titlu plansa:
PROFILURI TRANSVERSALE TIP

Plansa Nr.: TIP_01

PROFIL TRANSVERSAL TIP 3

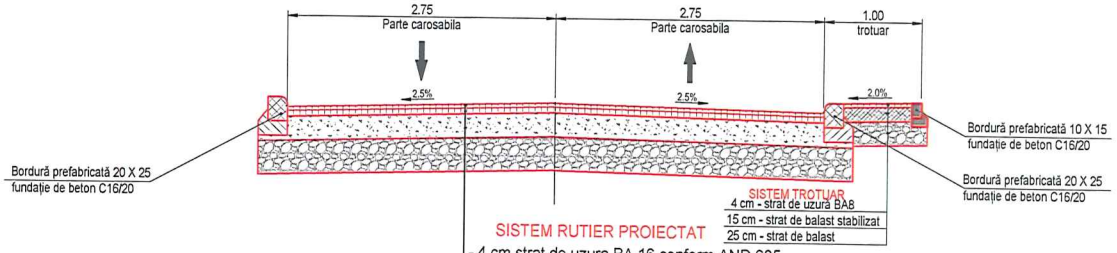


SISTEM RUTIER PROIECTAT - CASETĂ

- 4 cm strat de uzura BA 16 conform AND 605
(BA16 rul conform SR EN 13108)
- 6 cm strat de binder BAD 22,4 conform AND 605
-25 cm strat superior de fundatie din piatra sparta
conform SR EN 13242+A1
-35 cm strat de fundatie din balast
conform SR EN 13242+A1

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
SE APLICA ÎN LOCALITATEA FLOREȘTI -
- STRADA RĂZOARE - AX 1
INTRE: Km 0+210 - 0+440

PROFIL TRANSVERSAL TIP 4



SISTEM RUTIER PROIECTAT

- 4 cm strat de uzura BA 16 conform AND 605
(BA16 rul conform SR EN 13108)
- 6 cm strat de binder BAD 22,4 conform AND 605
-25 cm strat superior de fundatie din piatra sparta
conform SR EN 13242+A1
-35 cm strat de fundatie din balast
conform SR EN 13242+A1

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
SE APLICA ÎN LOCALITATEA FLOREȘTI -
- STRADA RĂZOARE - AX 2
INTRE: Km 0+000 - 0+095

SOCIETATEA COMERCIALA PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CUI 29520230 Varna - Jud. Satu Mare

Proiectant:
S.C. PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L.
J30/612/2012, C.U.I. RO29520230
Beiuș Transilvania Negrești Oaș
Tel 0740027151, email:

pontis concept design

Specificatie	Numele	Semnatura	Scara:
Sef proiect	ing. LUP I.		1:50
Proiectat	ing. LUP I.		
Desenat	stud. POPTEAN M.		Data: 10.2023
Desenat	stud. POP S.		

Beneficiar: COMUNA FLORESTI
Comuna Floresti, str. Avram Iancu nr. 170, jud. Cluj,
C.I.F. 4485391

Proiect Nr.: 21/2023

Denumire proiect:
"AMENAJARE STRADA RAZOARE, FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ

Faza: SF/DAA/ PT+DE+CS/ PAC

Titlu plansa:
PROFILURI TRANSVERSALE TIP

Plansa Nr.: TIP_02

ELRON GRUP

”Modernizare strada Răzoare, comuna Florești, județul Cluj”

Volum: Lucrări de electrice și fibră optică

FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE
BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
PROIECTANT GENERAL: PONTIS CONCEPT DESIGN SRL
PROIECTANT DE SPECIALITATE: ELRON ENERGY CO SRL

Cluj – Napoca, octombrie 2023

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

MEMORIU TEHNIC

Cap. I. Date generale:

1.1. Denumirea obiectivului de investitii:

"Modernizare strada Răzoare, comuna Florești, jud. Cluj"

Volum: lucrări electrice și fibră optică.

1.2. Amplasament:

Obiectivul este amplasat în localitatea Florești, strada Răzoare, jud. Cluj.

1.3. Titularul investitiei:

Primăria Comunei Florești.

1.4. Beneficiarul investitiei:

Primăria Comunei Florești.

1.5. Elaboratorul documentatiei tehnico – economică, faza studiu de fezabilitate:

ELRON ENERGY CO SA, str. Duiliu Zamfirescu, nr. 20, mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.

1.6. Informații generale privind proiectul :

Primăria Comunei Florești dorește modernizarea străzii Răzoare..

Cap.II Descrierea investitiei:

2.1. Descrierea constructivă, funcțională și tehnologică a soluției tehnice

Lucrări pentru realizarea extinderii de rețea iluminat public

În scopul realizării unui sistem de iluminat public se utilizeaza aparate cu sursa de lumina cu LED, care au un consum mic de energie comparativ cu sursele clasice cu descărcare în gaze și care asigură o bună redare a culorilor.

Utilizarea aparatelor de iluminat cu LED conduce la reducerea cheltuielilor de întreținere, deoarece nu mai este necesară înlocuirea periodică a sursei de lumină, singurele intervenții necesare fiind pentru curățarea periodică a părții optice (care trebuia facută și în cazul aparatelor clasice) și eventualele intervenții la sistemul de alimentare cu energie electrică.

Având în vedere soluția de proiectare stabilită la faza SF și aprobată de finanțator, sunt necesare aparate de iluminat de o înalta eficientă luminoasă, în vederea asigurării unui consum scăzut de energie electrică.

Este posibilă utilizarea de aparate de iluminat la care sa se poată înlocui ușor placa cu LED-uri, păstrându-se partea de alimentare și de aparat de iluminat, cu o placa LED nouă, când tehnologia LED va ajunge la o eficiență sporită.

Având în vedere zona de montaj, este necesar ca aparatele de iluminat să

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

nu aiba striații sau radiatoare externe pentru a se evita acumularea de praf sau frunze, care să stânjenească evacuarea căldurii.

Ținând seama de durata de viată solicitată, de 100.000 ore, care reprezintă o medie de 24 de ani la o durata medie de funcționare de 4150 de ore/an, o componentă foarte importantă este mentenanța post garanție. De aceea, compartimentele optice trebuie să poată fi deschise fără deteriorarea componentelor. Compartimentul accesorii electrice (aparataj) va trebui sa permită deschiderea lui fără unelte, pentru scurtarea timpilor de intervenție în caz de defecțiune, în condițiile în care reparațiile vor fi executate la poziție. Timpii de intervenție scurtați duc la minimizarea riscului de blocare a traficului și eficientizează consumurile de resurse umane și utilaj si, implicit, costurile intervenției. Compartimentul optic va trebui să permită deschiderea acestuia cu sau fără unelte, având în vedere că reparațiile vor fi executate la sol sau în atelier. Totodată, ținând cont de durata de viată a aparatelor de iluminat, respectiv 100.000 ore, este necesar că organele de asamblare ale acestuia să aiba o construcție solidă si durabilă, din oțel inoxidabil, care să asigure o funcționare optimă pe toată durata de viață.

Având în vedere durata indelungată de viata a aparatelor de iluminat, componentă de mentenanță post garantie este crucială pentru eficiența proiectului. Sub actiunea vantului, a zapezii, cat si a vibratiilor, aparatele de iluminat isi pot pierde pozitia de planeitate orizontală. In cadrul operatiunilor de mentenantă post garantie, beneficiarul trebuie să fie capabil să verifice, in orice moment, planeitatea echipamentului, prin intermediul bulei de nivel montata pe aparatul de iluminat. Echiparea aparatelor de iluminat cu bulă de nivel conduce la scurtarea timpilor si a costurilor de interventie, cat si la reducerea riscului de blocare a traficului.

Sistemul de iluminat public este unul de interes strategic pentru comunitate. In acest sens, aparatele de iluminat trebuie sa fie concepute dupa o tehnologie "MultiLED", in asa fel incat, in conditiile defectarii unuia dintre LED-uri, aparatul de iluminat sa poată functiona cu un flux luminos scazut procentual. Nu vor fi acceptate echipamente tip COB. Tinand seama de zona de montaj, este necesar că aparatele de iluminat să fie protejate de actiunea radiatiilor UV, cat si a particulelor antrenate de vant, printr-un dispersor din sticla securizată, tratată termic, care sa asigure protejarea dispozitivului optic de efectul de sablare si, implicit, de pierderea fluxului luminos.

Sistemul de iluminat public se va moderniza prin demontarea aparatelor de iluminat existente si predarea catre proprietar pe baza unui proces verbal de predare primire, montarea de aparate de iluminat noi cu sursa de lumina cu LED, console si coliere noi realizate din teava si platbanda de oțel zincate montate pe stalpii nou proiectați conform alocarilor din planurile anexate.

Pentru alimentare se va utiliza reteaua aeriana existent. Avand in vedere scăderea puterii instalate la nivelul intregului sistem, cat si pentru fiecare circuit in parte, nu se

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

impun masuri speciale de suplimentare sau protejare a instalatiilor electrice de alimentare.

Racordul la reteaua LEA 0,4kV iluminat public existentă se va face cu cleme de derivatie cu dinti tip CDD.

Varianta constructiva presupune montarea aparatelor de iluminat pe stalpi proiectați si implementarea unui sistem de telegestiune, dupa cum urmeaza:

- Preluarea amplasamentului;

- Incheierea conventiei de lucru cu distribuitorul de energie electrică, pentru interventia in rețelele electrice existente;

- Montare stalp zincat pentru iluminat stradal cu inaltimea H=6m utili (11 bucati)

- Extinderea sistemului de iluminat public prin pozare cablu LES 0,4 kV dupa cum urmeaza:

- Pozare retea LES folosind cablu ACYABY 4x16 mmp pe trasee avand lungimea totală de cca 500 m;

- Pozare platbandă OL Zn 25x4 mmp pentru realizarea prizei de pământ pe toată lungimea cablului.

- Montarea de aparate de iluminat stradale cu LED-uri eficiente din punct de vedere energetic si luminotehnic, pe toti stâlpii proiectați, repartizate pe categorii de putere, dupa cum urmeaza:

- Aparat de iluminat LED cu telegestiune in punct luminos 30 W — 11 bucati;
- Montarea de console de sustinere a aparatelor de iluminat cu LED;
- Implementarea unui sistem de telemanagement la nivel de punct luminos pentru aparatele de iluminat 30W aferente categoriei de drum principal;
- Modernizare 1 punct de aprindere;
- Verificari si masuratori electrice, mecanice si luminotehnice pentru corespondenta cu datele din proiectul de execuție;
- Punere în functiune a instalatiilor si echipamentelor noi montate.

Centralizator cantitați de echipamente

- Aparat de iluminat LED cu telegestiune in punct luminos 30 W - 11 buc
- Sistem de telemanagement in punct luminos - 11 buc
- Punct de aprindere nou - 1 buc

CERTIFICAT NATCERT ISO 14001
ANRE
ISO 9001 LL-C (Certification)

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

- Stâlp zincat H=6 m utili - 11 buc
- Cablu LES ACYABY 4x16mmp - 300 m
- Tub de protectie Corugat Diametru interior minim ϕ110 - 300 m
- Consola cu montaj in varf de stalp - 11 buc.

Din punct de vedere al consumului de energie, situatia proiectata se prezinta astfel:

Calculul Consumului de energie electrica anual - proiectat

Putere instalata: 30 Cantitate: 11

Putere totala: 330 W

Executantul va agrea programul de dimare al aparatelor de iluminat, tinand seama de parametri de performantă asumati fata de finantator.

La alegerea aparatelor de iluminat din punct de vedere ale criteriilor constructive s-a tinut cont de rezultatele calculelor luminotehnice, de incadrarea drumurilor in conformitate cu SR EN 13201:2015 si la modul de amplasare ale acestora pe stalpi, respectiv a dispunerii stalpilor. La criterile de alegere si de amplasare ale corpurilor s-au tinut cont de densitatea traficului din diferite zone, de participantii la trafic, de zonele de risc pentru siguranta in trafic (scoli, stati de transport in comun, intersectii, locuri cu multe accidente), zone defavorizate din punct de vedere a securitatii locuitorilor pe timp de noapte.

Aparatele de iluminat vor respecta cerintele caietului de sarcini aferente prezentei documentatii.

Lucrările vor fi executate conform esalonării fizice a lucrdrilor de investitii, prezentat in Graficul general de realizare a investitiei publice. In verderea asigurarii securitatii si sanatatji in munca Cererile de deconectare linii electrice si posturi de transformare vor fi depuse la operatorul de distributie a energiei electrice conform programului de executie de lucrari elaborate (Graficul general de realizare a investitiei publice).

In perioada lucrarilor de monatre pentru deconectarea retelelor electrice vor fi depuse Cereri de deconectare linii electrice si posturi de transformare la operatorul de distributie a energiei electrice.

Lucrul la reteaua operatorului de distributie aflat sub tensiune este strict interzisa.

In vederea asigurrii continuităţii serviciului de iluminat public, pentru lucrarile realizate zilnic vor fi realizate probe zilnice de punere in functiune.

Proba de punere in functiune a intregului sistem de iluminat public va fi realizat după realizarea tuturor lucrarilor de schimbare si montare aparate noi.

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

Carjele cu bratari, respectiv aparatele de iluminat vor fi montate la inaltimile rezultate din Proiectul luminotehnic respectand cerintele impuse in aceasta.

Eficienta sistemului de telegestiune este dată de costurile cu functionarea raportate la durata de viata. Astfel, sistemul de telegestiune la nivel de punct de aprindere va utiliza protocol de comunicare LoRa sau echivalent. Echivalenta rezida din lipsa costurilor cu transmisia de date prin tehnologia utilizata.

Calitatea lucrarilor executate va fi asigurata prin respectarea prevederilor legale din domeniu, prin asistenta tehnica a proiectantului si prin diriginte de santier.

Lucrări pentru realizarea curenți slabi

Pentru realizarea lucrărilor de alimentare consumatori curenți slabi se vor executa următoarele lucrări:

- procurare și montare o firidă de rețea de tip E1-1, pentru alimentarea consumatorului – creșă;
- procurare și montare firidă de rețea de tip E2-2, pentru alimentarea stației de încarcare auto;
- pozare cabluri electrice subterane din tabloul de distribuție joasă tensiune a postului de transformare existent pe stradă, astfel:
    - 1 LES de tip ACYAbY 3x150+70 mmp până la firida nou proiectată de tip E1-1, alimenatare consumator creșă – lungime aprox. 180 m;
    - 2 LES ACYAbY 3x150+70 mmp până la firida nou proiectată de tip E2-2, alimentare consumator stație de încarcare auto rapidă 22/50 kW – lungime aprox. 300 m;

Se va reloca firida existentă în trotuarul din apropierea postului se transformare, conform plan anexat – IE02 Plan de situație proiectat – curenți slabi.

Procurare și montare 2 stații de încărcare auto rapidă 22/50 kW cu posibilitate de plată și transmitere date.

Se vor prevedea 9 cămine de tragere pe toată lungimea străzii Răzoare propusă spre modernizare.

Calitatea lucrarilor executate va fi asigurata prin respectarea prevederilor legale din domeniu, prin asistenta tehnica a proiectantului si prin diriginte de santier.

Concluziile evaluarii impactului asupra mediului

Soluţia tehnică adoptată în prezenta lucrare reduce la minimum impactele negative asupra

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

mediului, în condiţii de siguranţă şi eficienţă în toate fazele ciclului de viaţă a lucrării proiectate: proiectare, execuţie şi exploatare pe toată durata de existenţă a instalaţiei, respectând cerinţele impuse prin SR EN ESO 14 0001/2005 şi normativele în vigoare, încadrându-se în sistemul integrat de calitate mediu. Lucrările au fost proiectate cu respectarea Legii protecţiei mediului – nr. 265/2006.

La execuţia lucrării nu apar surse de poluare.

Surse de poluanţi şi protecţia factorilor de mediu

Lucrarea respectă prevederile Legii 90/2021 privind protecţia mediului şi Ordinul 860/2002 – "Procedură de evaluare a impactului asupra mediului şi de emitere a acordului de mediu", asigură condiţii de siguranţă şi eficienţă în toate fazele ciclului de viaţă, pe toată durata de existenţă a instalaţiei.

Protecţia apelor

Instalaţiile proiectate nu produc agenţi poluanţi pentru apele sub şi supraterane.

Protecţia aerului

Instalaţiile proiectate nu produc agenţi poluanţi pentru aer, în timpul exploatării neexistând nici o formă de emisie. Echipamentele ce se montează nu produc nici un fel de noxe.

Protecţia împotriva zgomotelor şi a vibraţiilor

În ceea ce priveşte modul de lucru la construcţii montaj, utilaje specifice transportului materialelor nu staţioneaă mult timp în zonă, doar pentru descărcatul materialelor, funcţionarea lor în această perioadă nu dăunează zonei. Utilajele folosite vor avea verificările impuse prin legislaţia în vigoare.

Lucrările se vor defăşura respectând programul de linişte legiferat (între orele 22– 6).

Protecţia împotriva radiaţiilor

Instalaţiile proiectate nu produc radiaţii poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale. Distanţele de amplasare, faţă de restul obiectivelor sunt cele admise de norme conf. PE 101/85.

Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice

Instalaţiile proiectate nu produc agenţi poluanţi pentru ecosistemele terestre şi acvatice. Distanţele între instalaţiile electrice şi clădirile civile respectă prevederile normelor în vigoare.

Lucrărilor de reconstrucţie ecologică

Zonele afectate de lucrări se vor elibera de toate resturile rezultate la construcţie şi se va reface stratul vegetal în zonele unde acesta este afectat. În cazul de scurgeri de ulei accidentale, acestea vor fi colectate în cuvele construite sub transformatoare, care sunt etanşe si nu permit infiltrarea în sol.

Proiectul a fost elaborat, verificat şi aprobat de personal calificat, conform cerinţelor managementului de mediu impuse prin SR EN ISO 14001:2005 – Sisteme de mamagement de mediu. Specificaţii şi ghid de utilizare.

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

Lucrările ce se execută nu au un impact negativ asupra mediului înconjurător, păstrând în acelaşi timp aspectul urbanistic al zonei. Executarea lucrărilor proiectate se va face conform legislaţiei în vigoare: Legii 90/2021 privind protecţia mediului şi Ordinul 860/2002 – "Procedură de evaluare a impactului asupra mediului şi de emitere a acordului de mediu"

Gestionarea deşeurilor

Prin executarea lucrărilor proiectate nu se produc deşeuri periculoase. Gestionarea (colectarea, transportul şi eliminarea) deşeurilor şi ambalajelor rezultate se va face prin grija beneficiarului şi constructorului conform legislaţieie în vigoare: Legii 90/2021 privind protecţia mediului şi Ordinul 860/2002 – "Procedură de evaluare a impactului asupra mediului şi de emitere a acordului de mediu"

Prin grija constructorului pe toată durata de execuţie a lucrărilor, materialele folosite vor fi depozitate în locuri special amenajate astfel încât influenţele asupra mediului să fie minime, iar la terminarea lucrărilor terenul se va curăţa şi amenaja aducându-se la starea iniţială.

CERTIFICAT NATCERT ISO 14001
ANRE
ISO 9001 LL-C (Certification)

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

B. PARTE DESENATA
Conform listei planselor, anexata proiectului.

"Modernizare strada Răzoare, comuna Florești, județul Cluj"

Volum: Lucrări de electrice și fibră optică

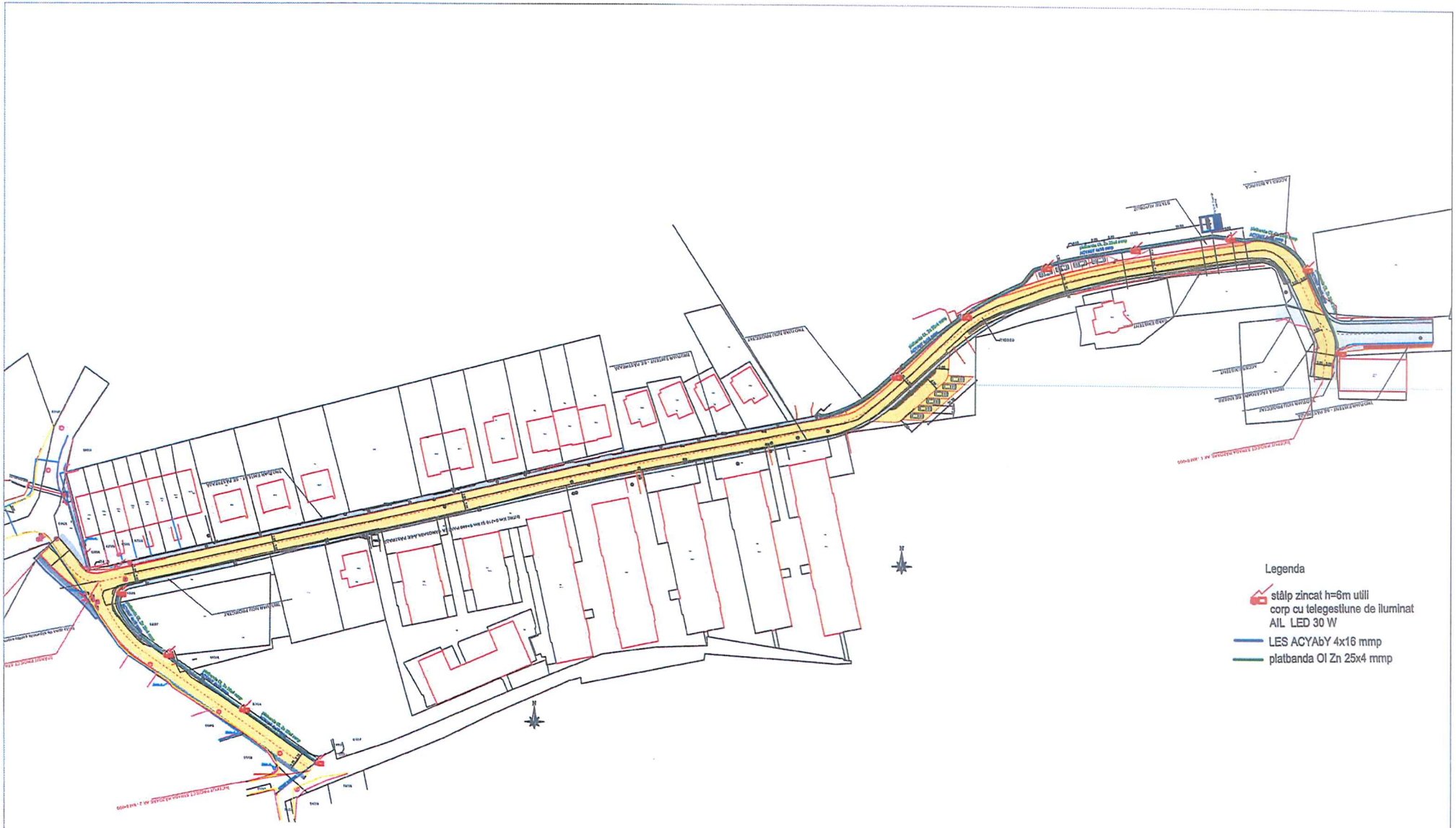
LISTA PLANȘELOR

Nr. crt.	Denumire planşă	Scara
1.	Plan de situație proiectat – iluminat stradal	IE01
2.	Plan de situație proiectat – curenți slabi	IE02

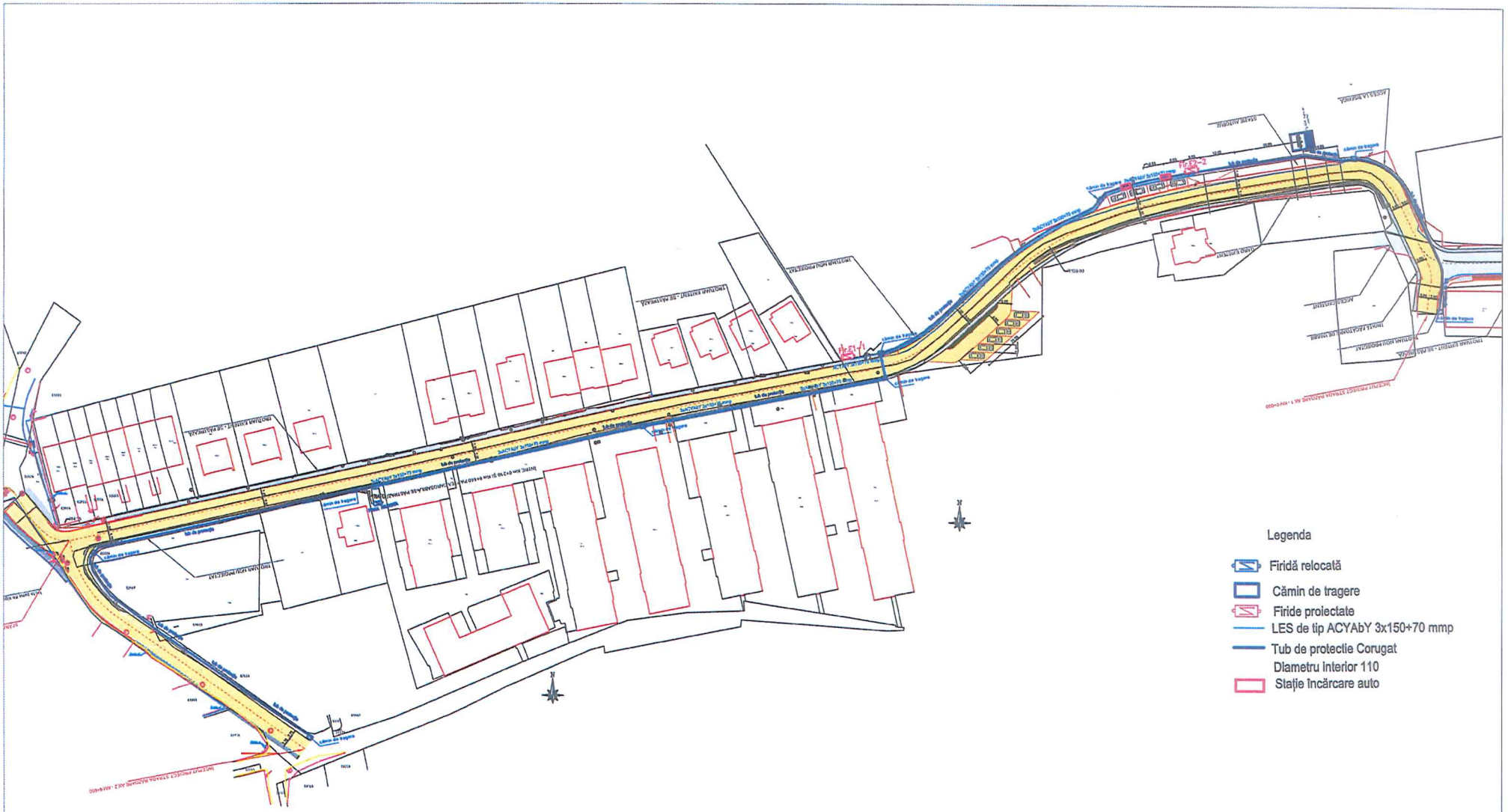
Întocmit,
ing. Adelina Cărăușan

Cluj-Napoca
M: +40.734.533.764 | F: +40.364.800.673
office@elrongrup.ro | www.elrongrup.ro

ISO 9001
LL-C (Certification)



SPECIFICATIE SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
ELRON GRUP	ELRON ENERGY CO S.R.L. J12/1310/2009 CUI: RO 25696014			Beneficiar: PRIMARIA COMUNEI FLORESTI — Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: MODERNIZAREA STRAZII RAZOARE COMUNA FLORESTI, JUD. CLUJ — Faza: SF
SEF PROIECT	ing. Serban Bondici		1:5000	
PROIECTAT	ing. Adelina Cărăușan		Data: octombrie 2023	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE PROIECTAT – ILUMINAT STRADAL — Plansa nr. 1
DESENAT	ing. Adelina Cărăușan			



SPECIFICATIE SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
ELRON GRUP	ELRON ENERGY CO S.R.L. J12/1310/2009 CUI: RO 25696014			Beneficiar: PRIMARIA COMUNEI FLORESTI — Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu proiect: MODERNIZAREA STRAZII RAZOARE COMUNA FLORESTI, JUD. CLUJ — Faza: SF
SEF PROIECT	ing. Serban Bondici			
PROIECTAT	ing. Adelina Cărăușan		Data: octombrie 2023	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE PROIECTAT – CURENTI SLABI — Plansa nr. 2
DESENAT	ing. Adelina Cărăușan			

Proiectant: S.C. PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L.

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiţii
SCENARIUL 1 - RECOMANDAT
MODERNIZARE STRADA RĂZOARE, COMUNA FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fără T.V.A.)	T.V.A.	Valoare cu T.V.A.
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului				
1.1	Obţinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea terenului la starea iniţială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	5.000,00	950,00	5.950,00
Total capitol 1		5.000,00	950,00	5.950,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii				
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii	0,00	0,00	0,00
Total capitol 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică				
3.1	Studii	5.000,00	950,00	5.950,00
	3.1.1. Studii de teren	5.000,00	950,00	5.950,00
	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	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	8.000,00	1.520,00	9.520,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	102.000,00	19.380,00	121.380,00
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţii şi deviz general	48.500,00	9.215,00	57.715,00
	3.5.4. Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/ acordurilor/ autorizaţiilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	0,00	0,00	0,00
	3.5.6. Proiect tehnic şi detalii de execuţie	43.500,00	8.265,00	51.765,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziţie	35.000,00	6.650,00	41.650,00
3.7	Consultanţă	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenţă tehnică	55.000,00	10.450,00	65.450,00
	3.8.1. Asistenţă tehnică din partea proiectantului	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuţie a lucrărilor	*7.500,00*	*1.425,00*	*8.925,00*
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcţii	*7.500,00*	*1.425,00*	*8.925,00*
	3.8.2. Dirigenţie de şantier	40.000,00	7.600,00	47.600,00
Total capitol 3		235.000,00	44.650,00	279.650,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiţia de bază				
4.1	Construcţii şi instalaţii	2.340.894,91	444.770,03	2.785.664,94
	Lucrari infrastructura rutiera	*2.000.277,75*	*380.052,77*	*2.380.330,52*
	Lucrări relocari electrice si iluminat public	*340.617,16*	*64.717,26*	*405.334,42*
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	0,00	*0,00*	*0,00*
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	240.000,00	*45.600,00*	*285.600,00*
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00

4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		2.580.894,91	490.370,03	3.071.264,94
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de şantier	0,00	0,00	0,00
	5.1.1. Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	0,00	0,00	0,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării şantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	27.244,83	0,00	27.244,83
	5.2.1. Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii	12.929,47	0,00	12.929,47
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii	2.585,89	0,00	2.585,89
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	11.729,47	0,00	11.729,47
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	117.044,75	22.238,50	139.283,25
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	0,00	0,00	0,00
Total capitol 5		144.289,59	22.238,50	166.528,09
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice şi teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		2.965.184,50	558.208,52	3.523.393,02
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		2.345.894,91	445.720,03	2.791.614,94

SOCIETATEA COMERCIALĂ PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CUI 29520230 Vama - Jud. Satu Mare

Registrul Comerţului: J12/682/2016

C.U.I.: RO35665252

cont lei: RO22BTRLRONCRT0336794901

cont euro: RO69BTRLEURCRT0336794901

cont Trezorerie: RO36TREZ2165069XXX033987

BALANEANU ECATERINA-CLARA

Semnat digital de BALANEANU ECATERINA-CLARA

AMENAJARE STRADA RĂZOARE, FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ

FAZA:

SF+PT

BENEFICIAR:

COMUNA FLOREŞTI

STUDIU GEOTEHNIC

NR. 666/ OCTOMBRIE 2023

Proiectant de specialitate:

inginer geolog

IACOB RĂZVAN-GEORGE

RAZVAN-GEORGE IACOB

Digitally signed by RAZVAN-GEORGE IACOB
Date: 2023.11.01 16:00:37 +02'00'

0741-357.630

office@geosoil.ro

razvan.iacob@geosoil.ro

www.geosoil.ro

GEOSOIL SOLUTIONS S.R.L.

Floreşti - CLUJ

SERVICII GEOLOGICE GEOTEHNICĂ – MINERIT – FORAJE – CONSULTANŢĂ

CUPRINS

Cap.	Denumirea piesei	pag.
1	**CAP. 1 DATE GENERALE**	2
	1.1. Tema pentru elaborarea studiului geotehnic	2
	1.2. Denumirea şi amplasarea lucrării	2
	1.3. Investitor/Beneficiar	2
	1.4. Proiectant general	2
	1.5. Proiectant de specialitate pentru studiul geotehnic	2
	1.6. Numele şi adresa tuturor unităţilor care au participat la investigarea terenului de fundare cu precizrea categoriei de lucrări în care au fost implicate	2
	1.7. Lista documentelor furnizate, a datelor tehnice	2
	1.8. Documente de referinţă	3
2	**CAP. 2 DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT**	5
	2.1. Topografia	5
	2.2. Date geologice generale	5
	2.3. Cadrul general geomorfologic, hidrografic şi hidrogeologic	6
	2.4. Date geotehnice generale	9
	2.5. Date climatologice	9
	2.6. Date seismologice	10
	2.7. Încărcări date de vânt	12
	2.8. Încărcări date de zăpadă	12
	2.9. Adâncimea zonei de îngheţ	13
	2.10. Istoricul amplasamentului şi situaţia actuală	13
	2.11. Vecinătăţi	13
	2.12. Încadrarea obiectivului în "ZONE DE RISC"	13
	2.13. Încadrarea preliminară a lucrării într-o anumită categorie geotehnică	15
	2.14. Geotehnica mediului înconjurător	16
3	**CAP. 3 PREZENTAREA INFORMAŢIILOR GEOTEHNICE**	18
	3.1. Lucrări executate	18
	3.2. Utilajele şi aparatura folosite	18
	3.3. Datele efectuării lucrărilor de teren şi de laborator	18
	3.4. Prelevare de probe	18
	3.5. Încercări de laborator	19
	3.6. Stratificaţia terenului	19
4	**CAP. 4 EVALUAREA INFORMAŢIILOR GEOTEHNICE**	21
	4.1. Încadrarea finală în categoria geotehnică	21
	4.2. Analiza şi interpretarea datelor geotehnice	21
	4.3. Condiţii şi măsuri de fundare	22
	4.4. Încadrarea terenului – lucrări de terasamente	23
	4.5. Aprecieri privind stabilitatea generală şi locală a terenului	24
	4.6. Necesitatea îmbunătăţirii/ consolidării terenului	24
5	**CAP. 5 MODELUL TERENULUI**	24
6	**CAP. 6 CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI**	27

Informaţiile din această lucrare sunt proprietatea SC GEOSOIL SOLUTIONS SRL. Copierea, reproducerea sau utilizarea lor fără acordul SC GEOSOIL SOLUTIONS SRL este interzisă şi atrage după sine sancţiunile legale în vigoare. Informaţiile sunt valide numai însoţite de ştampila originală şi semnătura autorizată.

MEMORIU GEOTEHNIC

CAP. 1 DATE GENERALE

1.1. Tema pentru elaborarea studiului geotehnic

Prezenta documentaţie geotehnică a fost întocmită la cererea beneficiarului. În tema pentru elaborarea studiului geotehnic s-a cerut trei foraje geotehnice cu adâncimea de 3 metri cu recoltare de probe fizice.

1.2. Denumirea şi amplasarea lucrării

AMENAJARE STRADA RĂZOARE, FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ

Zona investigată este reprezentată de un tronson de aproximativ 550m pe strada Răzoare în localitatea Floreşti, comuna Floreşti, judeţul Cluj în zona de sud-sud est.

1.3. Investitor/ Beneficiar

COMUNA FLOREŞTI

1.4. Proiectant general

PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L., Vama – Satu Mare

1.5. Proiectant de specialitate pentru studiul geotehnic

GEOSOIL SOLUTIONS S.R.L., Floreşti – Cluj

1.6. Numele şi adresa tuturor unităţilor care au participat la investigarea terenului de fundare cu precizrea categoriei de lucrări în care au fost implicate

GEOSOIL SOLUTIONS S.R.L., loc. Floreşti, jud. Cluj – lucrări de teren (foraje geotehnice) şi prelevare eşantioane de pământ;

MINESA – INSTITUTUL DE CERCETĂRI ŞI PROIECTĂRI MINIERE S.A., loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj (laborator de analize şi încercări în construcţii – gradul II) – probele prelevate au fost supuse încercărilor de laborator.

1.7. Lista documentelor furnizate, a datelor tehnice

Beneficiarul a pus la dispoziţie:

- planuri de situaţie

1.8. Documente de referinţă

LEGI

Legea 575	privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a Zone de risc natural

HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI

HG 766/1997	pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii
HG 907/2016	privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice.
HG 742/2018	privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi a construcţiilor

ORDINE

Ordinul MDLPA nr. 817/2021	pentru aprobarea Procedurii privind atestarea tehnico-profesională verificatorilor de proiecte şi a experţilor tehnici

REGLEMENTĂRI TEHNICE

Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii, indicativ NP 074 - 2022	Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice, nr. 27/2023, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 56 bis din 20 ianuarie 2023
Normativ privind cerinţele de proiectare, execuţie şi monitorizare a excavaţiilor adânci în zone urbane, indicativ NP 120-2014	Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice, nr. 2104/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 863 din 27 noiembrie 2014
Normativ privind determinarea valorilor caracteristice şi de calcul ale parametrilor geotehnici, indicativ NP 122-2010	Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2691/2010 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I nr. 158 bis din 04 martie 2011
Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri sensibile la umezire, indicativ NP 125-2010	Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2688/2010 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I nr. 158 şi 158 bis din 04 martie 2011 şi în Buletinul Construcţiilor nr.11/2011
Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri cu umflări şi contracţii mari, indicativ NP 126–2010	Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 115/2012 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I nr. 397 şi 397 bis din 13 iunie 2012
Ghid privind proiectarea geotehnică, indicativ GP 129-2014	Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2597/2014 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I nr. 95 bis din 05 februarie 2015
Cod de proiectare seismică - Partea I -	Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi

Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100-1/2013	turismului nr. 2465/2013 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I nr. 558 și 558 bis din 03 septembrie 2013 și în Buletinul Construcțiilor nr.3-5/2014
Cod de proiectare seismică - Partea III - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-1/2013	Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr.2834/2019 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I nr. 1003 din 13 decembrie 2019
Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente, Caietul II - Terasamente, indicativ C56-85	Decizia Institutul Central de Cercetare, Proiectare și Directivare în Construcții nr.61/30.10.1985

STANDARDE ROMÂNE DE REFERINȚĂ

SR EN 1997-1:2004 SR EN 1997-1:2004 AC:2009 SR EN 1997-1:2004/A1:2014	Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale
SR EN 1997-1:2004/NB:2016	Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale. Anexă națională
SR EN 1997-2:2007 SR EN 1997-2:2007/AC:2010	Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului 3
SR EN 1997-2:2007/NB:2009	Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului. Anexă națională
STAS 1242/3-87	Teren de fundare. Cercetări prin sondaje deschise
STAS 1242/4-85	Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri
STAS 10493-76	Măsurători terestre. Marcarea și semnalizarea punctelor pentru supravegherea tasării și deplasării construcțiilor și terenurilor
SR EN ISO 14688-1:2018	Investigații și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere
SR EN ISO 18674-3:2018	Investigații și încercări geotehnice. Supraveghere geotehnică in situ prin aparatură. Partea 3: Măsurarea deplasării de-a lungul unei linii: înclinometre
SR EN ISO 22475-1:2021	Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări referitoare la apa subterană. Partea 1: Principii tehnice pentru prelevarea eșantioanelor de pământ, rocă și apă subterană
SR CEN ISO/TS 22475-2:2009	Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 2: Criterii de calificare pentru firme și personal
SR CEN ISO/TS 22475-3:2009	Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 3: Evaluarea conformității firmelor și personalului de către o terță parte

CAP. 2 DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Topografia

Zona investigată este reprezentată de un tronson de aproximativ 550m pe strada Răzoare în localitatea Floreşti, comuna Floreşti, judeţul Cluj în zona de sud-sud est.

Perimetrul prezintă zone parţial înclinate, stabile. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt deasemenea în parte înclinate, local au pante line sau medii, dar sunt stabile. În timp nu s-au manifestat alunecări de teren pe amplasamentul analizat.

La aproximativ 1000m nord de locaţia investigată se află râul Someşul Mic. Cota la care se află traseul cercetat este cuprinsă între 397,5m şi 403.5m. Cota din dreptul locaţiei a drumului naţional DN1 este de 360m.

2.2. Date geologice generale

Din punct de vedere geologic perimetrul aparţine unităţii structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament şisturi cristaline metamorfice şi depozite sedimentare pană la Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă şi neogenă.

Depresiunea Transilvaniei s-a individualizat şi a evoluat ca atare începând din Paleogen care, datorită unor oscilaţii ale subasmentului, se caracterizează prin alternarea pe verticală a depozitelor de facies continental lacustru cu depozite de facies marin.

O a doua etapă a evoluţiei Depresiunii Transilvaniei începe cu Badenianul salifer (Neogen), când întregul teritoriu transilvan devine zonă submersă, colmatarea ei realizându-se în Pliocen, după care depresiunea evoluează mai departe ca uscat supus acţiunii agenţilor externi.

Această structură geologică este mascată, în cea mai mare parte, de formaţiunile cuaternare recente care, în sectorul investigat, sunt reprezentate prin depozitele de argile şi prafuri argiloase.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparţine unităţii morfologice Campia Transilvaniei, subunităţii Câmpia Someşană.

Geologia zonei urbane clujene se caracterizează printr-o mare varietate de formaţiuni litostratigrafice, repartizate în conformitate cu evoluţia, modul de asociere şi succesiunea factorilor geologici care au activat în diferite perioade de timp. Din punct de vedere geologic Clujul se situeaza la contactul a două mari unitaţi structurale: zona cristalinomezozoică a oro-genului carpatic şi forma-ţiuni aparţinând Bazinul Transilvaniei. Predomină considerabil formaţiunile sedimentare neozoice: sedi-mentarul neozoic este reprezentat de formaţiuni detritice dispuse succesiv dinspre munte spre Depre-siunea Transilvaniei şi este compus din

pietrişuri, con-glomerate, nisipuri, gresii slab cimentate, diferite ti-puri de argile, gipsuri, tufuri, tufite, sare, etc.

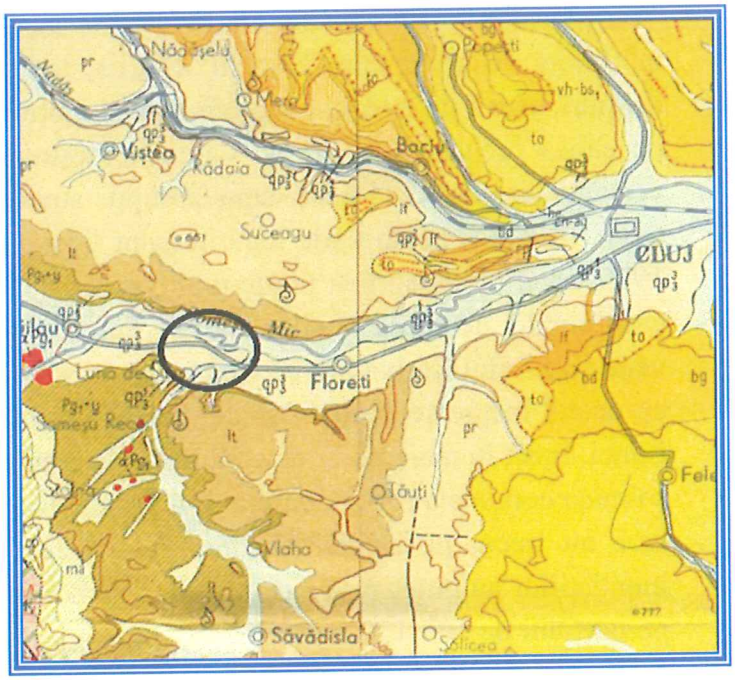


figura nr. 1 - Hartă geologică – extras din Foaia 10 - Cluj sc. 1:200000

2.3. Cadrul general geomorfologic, hidrografic şi hidrogeologic

Judeţul Cluj este situat în jumătatea nord-vestică a ţării, în zona de contact a trei unităţi naturale reprezentative – Munţii Apuseni, Podişul Someşan şi Câmpia Transilvaniei – şi se învecinează la nord-est cu judeţele Maramureş şi Bistriţa-Năsăud, la est cu judeţul Mureş, la sud cu judeţul Alba, iar la vest cu judeţele Bihor şi Sălaj.

Reţeaua hidrografică a Clujului se încadrează în bazinul hidrografic al Someşului Mic cu izvoarele în Munţii Apuseni.

Comuna Floreşti se află aşezată în partea vestică a municipiului Cluj-Napoca, învecinându-se la nord cu comuna Baciu, la vest cu comuna Gilău, iar la sud cu comunele Săvădisla şi Ciurila.

Sub aspect geomorfologic, Floreştiul sintetizează interferenţa a trei unităţi principale de relief

a) La nord Câmpia Transilvaniei, prelungită sub numele Podişului Someşan, între Someşul Mic şi Nadeş;

b) La sud, Munţii Gilăului, continuaţi cu dealurile Feleacului;

c) La mijloc, între cele două zone, e culoarul depresionar al Someşului Mic, care delimitează cele două unităţi de relief: deal şi munte.

Interfluviul Someş-Nadeş este o formă deluroasă cu altitudini de 500-600 metri, alcătuită geologic în cea mai mare parte din calcare grosiere, tufuri vulcanice şi marne. Pe pantele acestor dealuri apar abrupturi care prezintă la suprafaţa solului marnele, calcarele sau tufurile. Acest interfluviu face cumpăna apelor Someş-Nadeş

sub numirea de Dealul Mortonuşa Mică şi Mortonuşa Mare, care coboară spre Someş sub numele de Dealul Melcilor. Pe Mortonuşa Mare se află viile Floreştiului.

Dealurile submontane ale Feleacului au vârfuri destul de înalte - Peana, 833 m (limită de hotar între Floreşti, Ciurila, teritoriul Clujului) şi sunt alcătuite din nisipuri, gresii nisipoase, conglomerate şi marno-argile, se leagă de Munţii Gilăului pe care-i prelungesc până în Valea Someşului Mic. Din cauza acestor structuri, versanţii erodaţi de torenţi sunt abrupţi, supuşi deselor alunecări şi prăbuşiri de teren, mai ales acolo unde locurile sunt lipsite de zone împădurite. în vara anului 1970, când ploile au fost foarte multe şi mari, când ţara a fost cuprinsă de inundaţii catastrofale, dealurile premontane ale Feleacului „au curs" puternic la vale. Aşa se vede pe Dealul Gârboului, pe Cetatea Fetei şi chiar pe Hodmor, unde pădurea a curs cu dealul înspre şesul de la poale. La fel s-a întâmplat şi pe versantul drept al Văii Lonei, lipsit în mare parte de pădure şi, de asemenea, la intrarea în satul Tăuţi, unde şoseaua comunală a fost complet blocată de dealurile ce au curs peste ea. Vizitatorii care au trecut pe Dealul Hodmorului de Jos, ori pe cel al Cetăţii, după zilele inundaţiilor au putut vedea cum s-a crăpat scoarţa solului de pe dealurile respective pe porţiuni de 100-150 metri şi a coborât cu circa 20-30 de cm faţă de porţiunea superioară de teren.

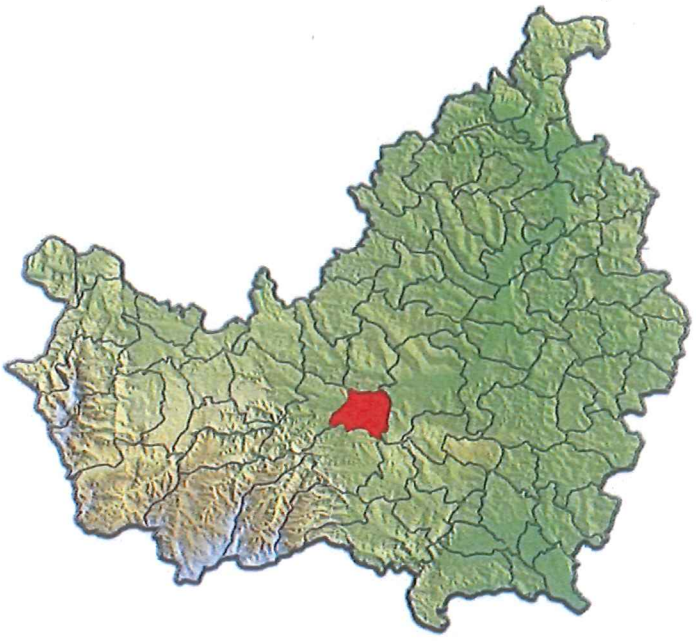


figura nr. 2A - Harta judeţului Cluj – localizarea UAT Floreşti

Culoarul Văii Someşului Mic se caracterizează printr-un relief acumulativ, care se compune din două nivele: unul coborât de 2-3 metri, supus inundaţiilor la viituri mari, numit Lunca, iar al doilea nivel, mai ridicat, de 4-6 metri (terasa a doua), format din nisipuri, pietrişuri şi materiale coluviale (aduse de pe versanţi) în diverse grade de solidificare şi acoperite cu vegetaţie ierboasă. Lunca, ca un culoar larg şi uniform, cu mare dezvoltare pe dreapta Someşului, se întinde între Gilău şi Floreşti, est. Terasa a doua se întinde pe vatra satului Floreşti, iar terasa a treia, cu un nivel de 20 de metri, se află pe tot malul stâng al Someşului Mic, având pante abrupte. La vestul Lunei de Sus este terasa a patra, cu un nivel de 30 de metri faţă

de apele Someşului Mic. Aşadar, teritoriul comunei face parte din bazinul de colectare al râului Someşul Mic. Valea acestui râu traversează localitatea Floreşti, având direcţia generală de curgere de la vest la est. Valea are multe meandre, căci nu are o mare înclinare, ceea ce face ca în timpul ploilor torenţiale să se producă inundaţii pe porţiuni destul de întinse. Din partea dreaptă, sudică, Someşul Mic primeşte următorii afluenţi:

1. Valea Lonei, lungă de 22 de km, cu debit permanent, regulat, iar în unele cazuri, periculos chiar pentru inundaţii. Suprafaţa bazinului acestei văi este de 103 km^2.

2. Valea Sânaslăului, cu un debit variabil şi vara uneori scăzut, dar pe timp de precipitaţii bogate, cu mare putere inundabilă, are o lungime de circa 3 km şi se varsă în Someşul Mic cam pe la mijlocul satului Floreşti.

3. Valea Tăuţului (Boşorului), lungă de 6 km, curge prin localitatea cu acelaşi nume şi numai la ieşirea din satul Tăuţi ia numele de Valea Boşorului, are un bazin de 10 km^2. Este o vale care de multă vreme produce dese inundaţii la intrarea în Floreşti, aducând mari pagube în zonele agricole limitrofe.

4. Valea Gârboului, lungă de circa 10 kilometri, cu debit mic, relativ constant. constituie şi astăzi, ca şi în trecut, hotarul între Cluj-Mănăştur şi Floreşti.

5. În partea sud-vestică a satului Luna de Sus curge în unele perioade ale anului Valea Seacă, pârâu neregulat ca debit, uneori total secat, însă în perioadele ploioase inundă păşunile lonenilor.

Toate aceste văi se cer regularizate pentru a evita inundaţiile şi a folosi apa lor la unele suprafeţe agricole ce pot fi irigate raţional. Pe partea stângă a Someşului Mic există mai multe văi de torenţi, unde, cu excepţia pârâului dintre vii (azi pe lângă noul poligon de tragere), restul sunt seci aproape tot anul. în schimb pe timp de ploi bogate, spală hectare întregi de culturi cerealiere ori de fânaţe.

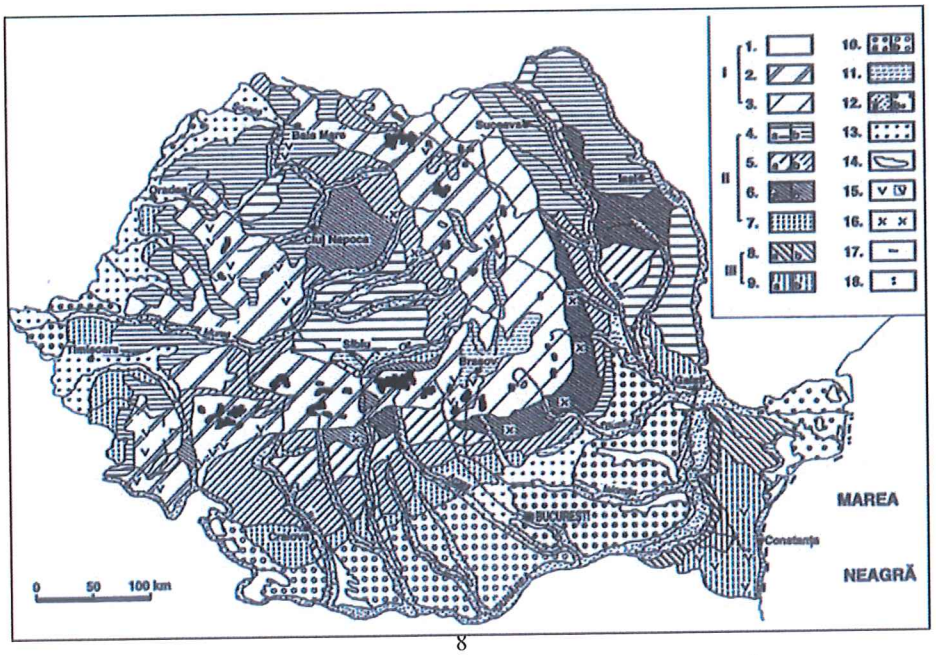


figura nr. 2B - Harta proceselor geomorfologice actuale (după Badea et al.1983)

(I. Etajul munţilor: 1, Procese crionivale, eoliene şi de şiroire; 2, procese fluvio-torenţiaie, prăbuşirişi rostogoliri; 3, procese fluvio-torenţiale, alunecări, curgeri de noroi, II. Etajul dealurilor şi podişurilor: 4, eroziune în suprafaţă şi ravenare, asociate cu deplasări în masă (a, intense;b, moderate); 5, ravenare şi eroziune în suprafaţă asociate cu deplasări în masă (a, intense; b, moderate); 6, deplasări în masă asociate cu ravenări eroziune în suprafaţă (a, intense; b, moderate); 7, eroziune în suprafaţă, slabă şi moderată, numai în limitele văilor. III. Etajul câmpiilor, podişurilor joase şi al depresiunilor nefragmentate: 8, eroziune în suprafaţă, ravenare, asociate cu sufoziune: intense (a); moderate (b); 9. Eroziune în suprafaţă, asociată cu sufoziune: intense (a); moderate (b); 10, tasare şi sufoziune (a), asociată cu eroziune slabă în limitele văilor (b); 11, acumulare coluvială, proluvială şi aluvială; 12, acumulare fluvială (a), fluvială, minerală şi biogenă (b); 13, acumulare fluvială la viituri excepţionale, cu stagnări locale ale apei; 14, deflaţie şi acumulare eoliană; 15, disoluţia rocilor carbonatate; 16, disoluţia sării; 17, abraziune; 18, acumulare litorală).

2.4. Date geotehnice generale

Cercetarea s-a efectuat prin observaţii directe asupra terenului (foraje geotehnice) şi prin analiza informaţiei geotehnice cunoscută în zonă din cercetări anterioare (foraje geotehnice executate pentru obiective din zonă).

Concluzia este că perimetrul prezintă zone parţial înclinate, stabile. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt deasemenea în parte înclinate, local au pante line sau medii, dar sunt stabile. În timp nu s-au manifestat alunecări de teren pe amplasamentul analizat.

Terenul investigat este alcătuit în principal din argile şi argile prăfoase cu intercalaţii centimetrice nisipoase. Sub aceste pământuri este prezent orizontul argilos prăfos plastic vârtoasă cu aspect marnos. Prima pânza freatică este prezentă la adâncimi de 40-60m. Acestea sunt pământuri medii pentru fundare, care admit calculul definitiv al fundaţiilor pe seama presiunilor convenţionale de bază.

Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor coezive sunt însă afectate de prezenţa apelor subterane şi de infiltraţie.

2.5. Date climatologice

Teritoriul Floreştiului se încadrează în sectorul cu climă continental-moderată caracteristică regiunilor vestice şi nord-vestice ale ţării. Prin urmare, în timpul iernii predomină invaziile de natură maritimă-polară sau maritimă-arctică dinspre nord-vest, iar vara pătrunde aerul cald dinspre nord-est.

Temperatura medie anuală în Floreşti este de 8,2°C, iar media precipita-ţiilor este de 557 mm. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârşitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile sunt, în general, lipsite de viscole.

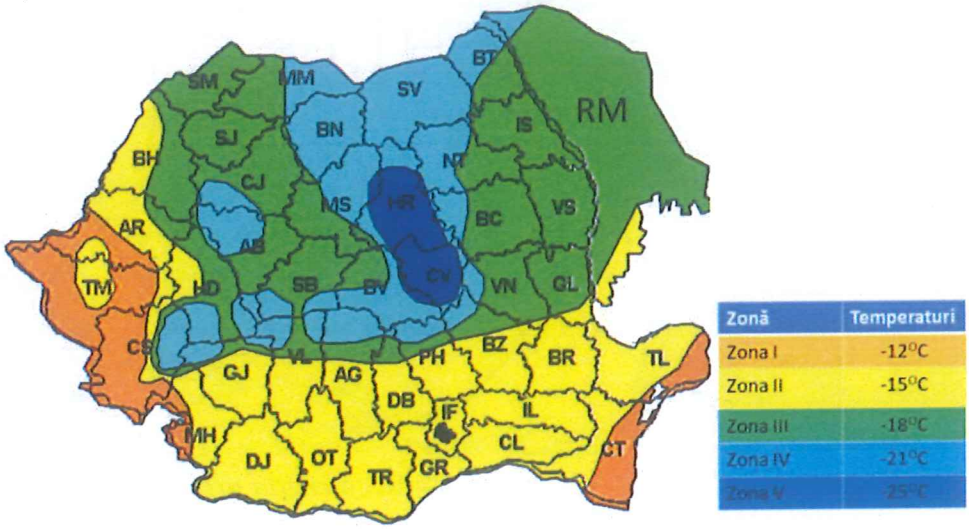
În medie, cea mai caldă lună este august, în timp ce cea mai rece este ianuarie.

Media precipitaţiilor anuale atinge 557 mm, cea mai ploioasă lună fiind iunie (85,9 mm), iar cea mai uscată, februarie (23,3 mm). Furtunile de vară însoţite de descărcări electrice sunt frecvente, direcţia lor predominantă fiind vest-est, acestea

desprinzându-se de pe Munţii Gilău şi având intensitatea maximă în cartierele vestice ale oraşului.

Conform hărţii cu repartiţia după indicele de umiditate (I_m) Thornthwaite, arealul se încadrează la "tip I climatic" cu un I_m -20...0.

Conform STAS 1709/1 – 90 zona (Cluj-Napoca) prezintă un indice de îngheţ $I_{med}^{3/30}$=653, $I_{med}^{5/30}$=373 (în °C× zile) şi un indice maxim de îngheţ I_{max}^{30} =696 (în °C× zile).



Conform SR 174-1: 2009 amplasamentul se încadrează la "zonă caldă".

figura nr. 2C – Harta de zonare climatică a României

2.6. Date seismologice

Din punct de vedere al intensităţii seismice, amplasamentul investigat se situează în macrozona seismică de calcul "6", caracterizată prin mişcări seismice cu intensitate redusă, cu valoarea de vârf a acceleraţiei $\mathbf{a_g = 0,10}$ şi perioada de colţ $\mathbf{T_c = 0,7}$ **s**.

Coeficientul de amplificare se va calcula funcţie de perioadele oscilaţiilor proprii – T_r – ale construcţiei şi perioada de colţ – T_c.

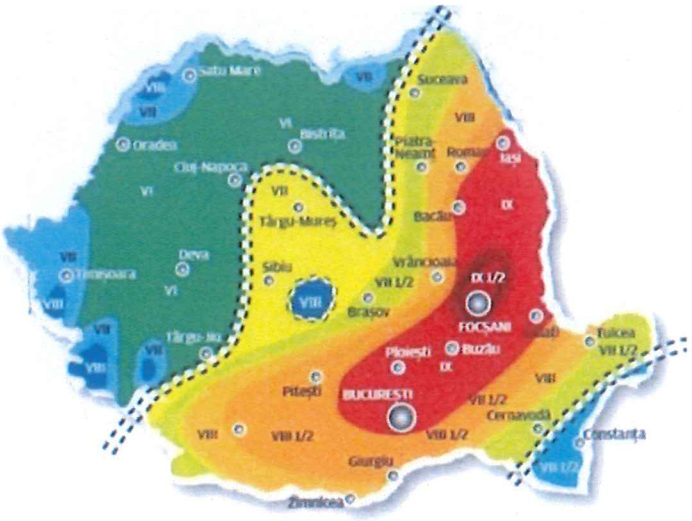


figura nr. 3 – Harta seismică a României

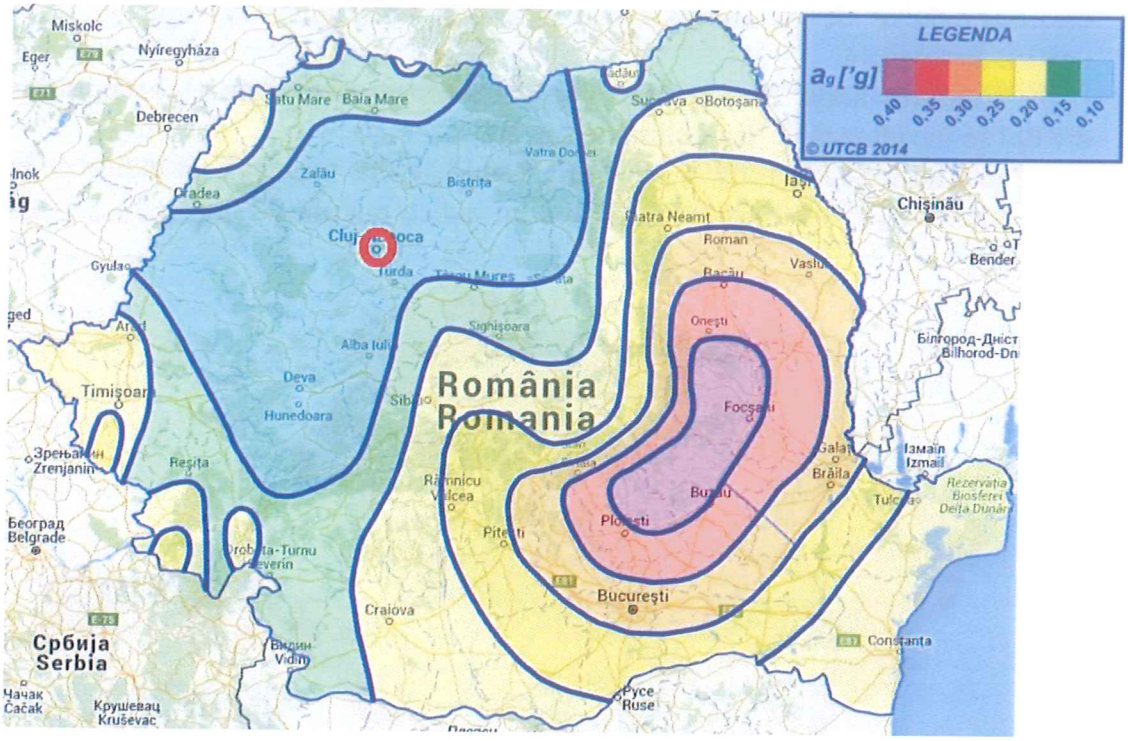


figura nr. 4 – acceleraţia gravitaţională (P100/2013)

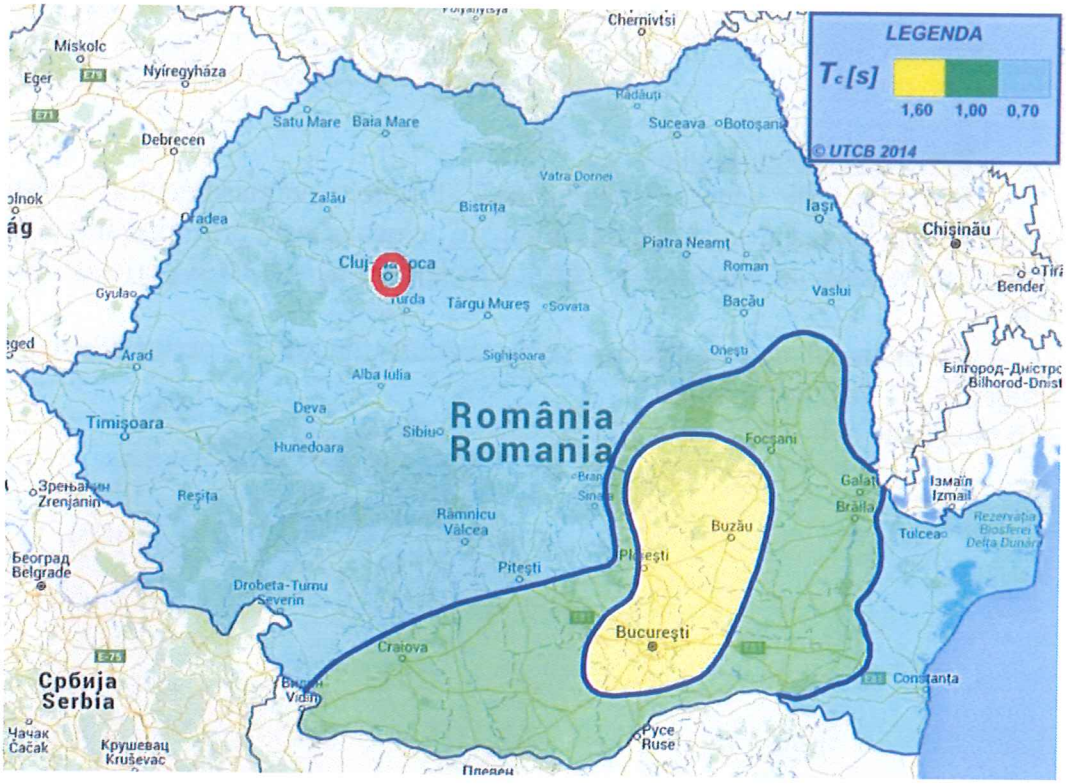


figura nr. 5 – perioada de colţ (P100/2013)

2.7. Încărcări date de vânt

Conform CR 1-1-4/2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor" valoarea de referinţă ale presiunii dinamice a vântului, pentru zona Floreşti este 0,50 kPa.

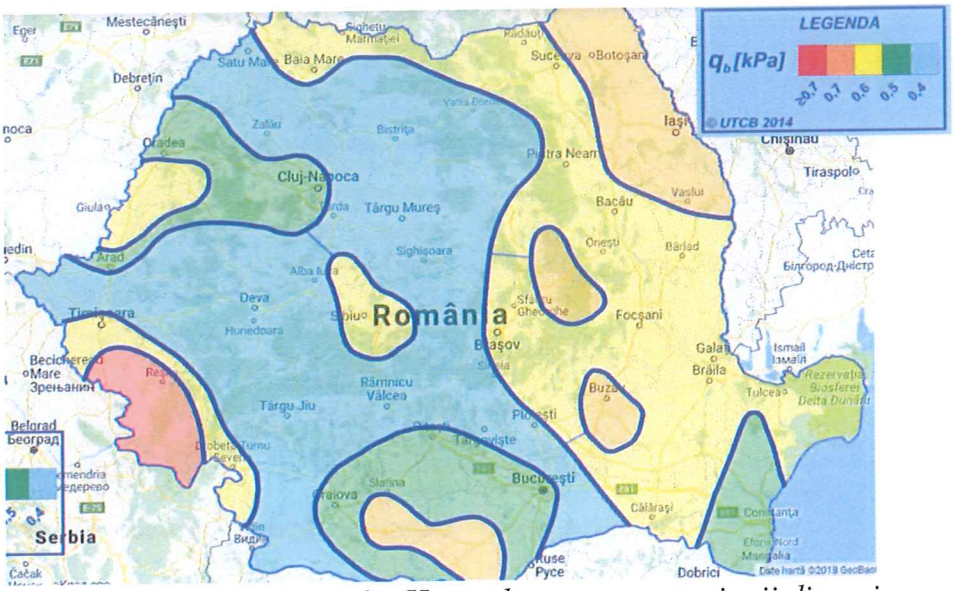


figura nr. 6 – Harta de zonare a presiunii dinamice a vântului

2.8. Încărcări date de zăpadă

Conform CR 1-1-3-2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor", zona Floreşti se încadrează în zona de calcul a valorii încarcării din zapadă la sol de 1,5 KN/mp.

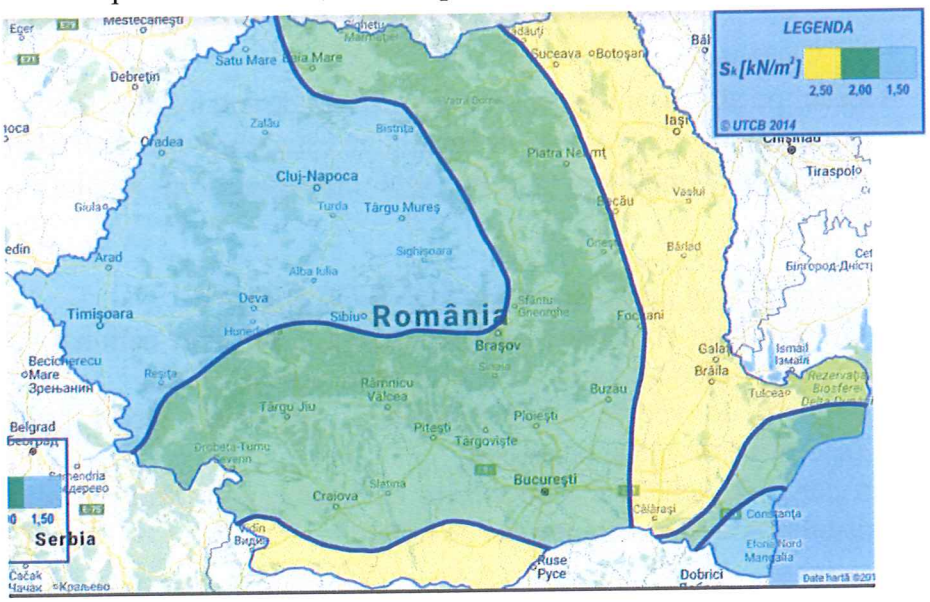


figura nr. 7 – Harta de zonare a încărcărilor din zăpadă pe sol

2.9. Adâncimea zonei de îngheţ

În conformitate cu STAS 6054-77 "Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheţ. Zonarea teritoriului României" zona studiată are adâncimea de îngheţ de 80-90cm.

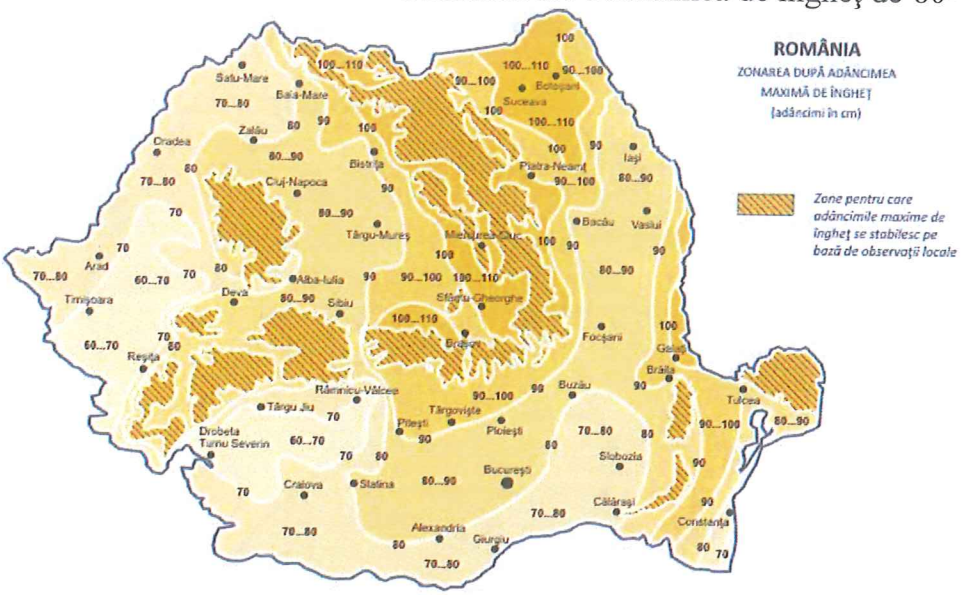


figura nr. 8 – Zonarea după adâncimea maximă de îngheţ

2.10. Istoricul amplasamentului şi situaţia actuală

Terenul, proprietatea privată a beneficiarului, este situat în intravilanul comunei Floreşti.

Zona investigată este reprezentată de un tronson de aproximativ 550m pe strada Răzoare în localitatea Floreşti, comuna Floreşti, judeţul Cluj în zona de sud-sud est. Strada este asfaltată şi uzitată în cea mai mare parte de riverani.

2.11. Vecinătăţi

Accesul pe amplasament se face din centura de sud a Floreştiului.

La aproximativ 1000m nord de locaţia investigată se află râul Someşul Mic.

În vecinătatea amplasamentului sunt construcţii tip locuinţe colective şi individuale.

2.12. Încadrarea obiectivului în "ZONE DE RISC"

În conformitate cu Planul de amenajare a teritoriului national – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural comuna Floreşti se încadrează astfel:

Din punct de vedere al inundaţiilor – nu există riscul producerii unor inundaţii pe cursuri de apă şi pe torenţi.

Din punct de vedere al alunecărilor de teren – zonă fără potenţial în ceea ce priveşte riscul producerii de alunecări de teren.

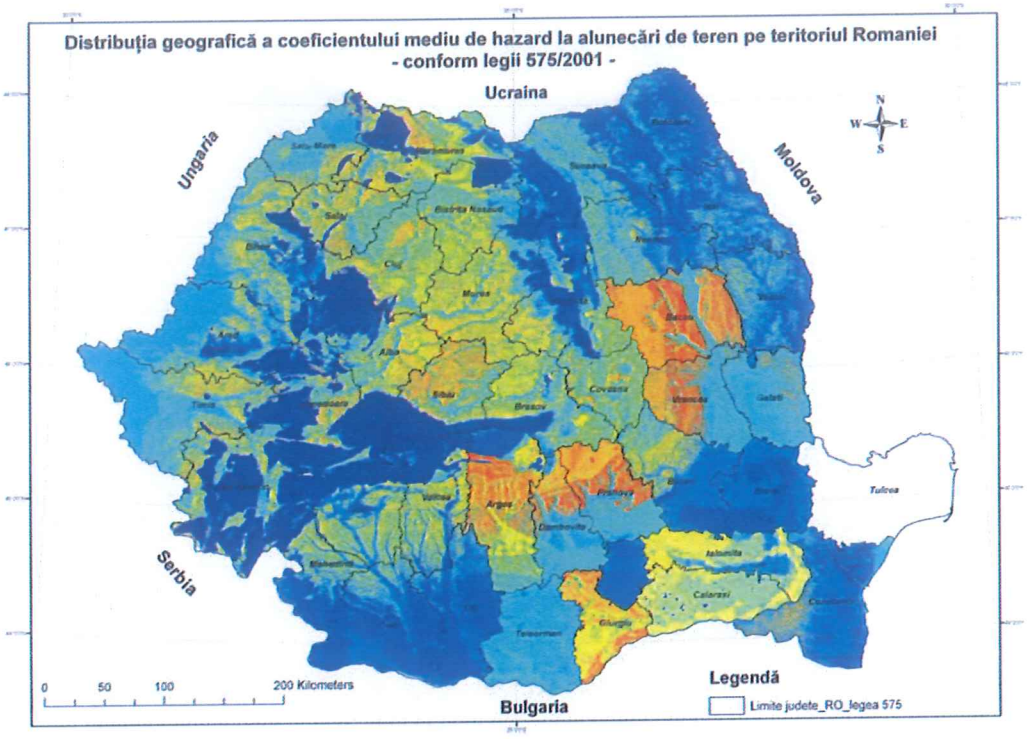


figura nr. 9 – Harta coeficientului mediu de hazard (LG 575/ 2001)

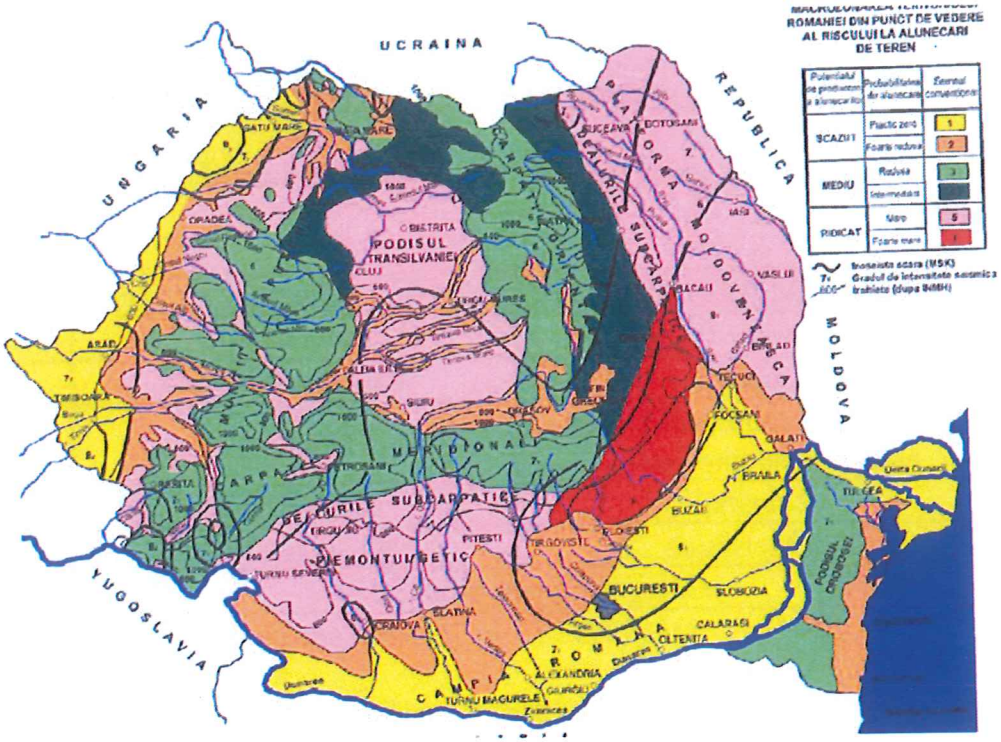


figura nr. 10 – Harta potenţialului de producere a alunecărilor

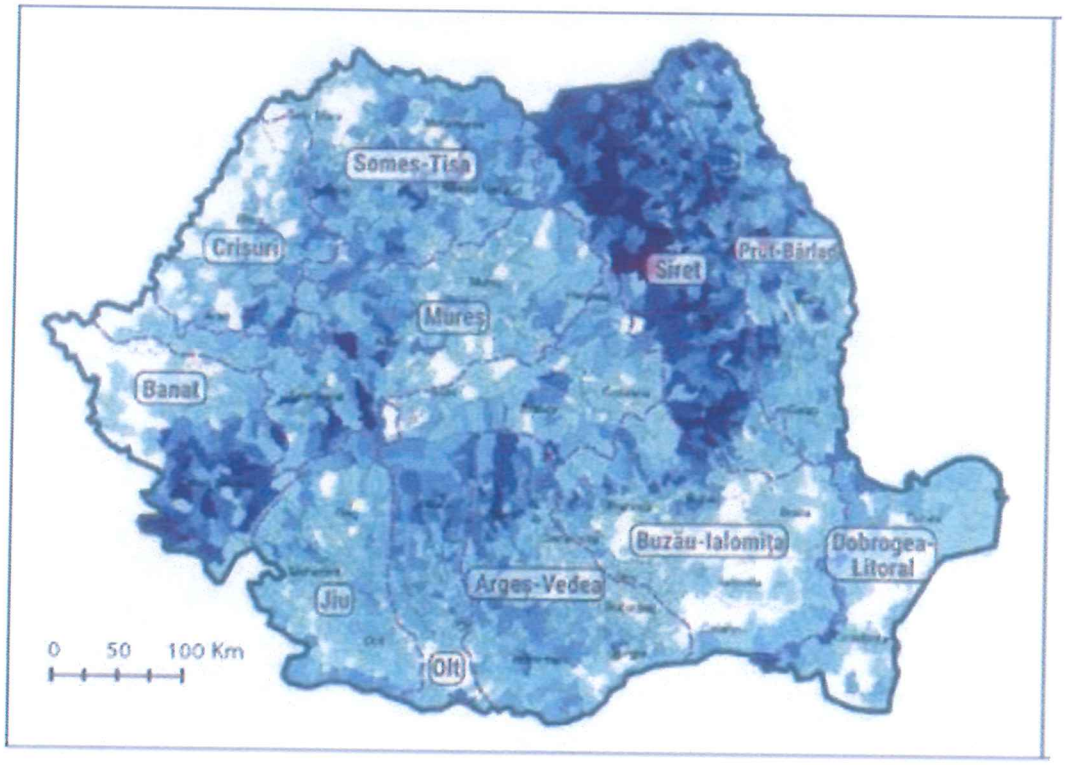


figura nr. 11 – Hartă risc de inundaţii

2.13. Încadrarea preliminară a lucrării într-o anumită categorie geotehnică

Condiţiile de teren care au stat la baza încadrării preliminare a categoriei geotehnice sunt:

Factori avuţi în vedere	Descriere	Punctaj
Condiţii de teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Fără epuismente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Risc moderat	3
Zona seismică	"6", cu $a_g = 0,10$	1
Categoria geotehnică: 2		**Punctaj 11**

tabelul nr. 1 - Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

Lucrarea de faţă se încadrează preliminar, conform **« Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii »**, indicativ **NP 074-2022**, în categoria geotehnică 2.

2.14. Geotehnica mediului înconjurător

Poluarea masivelor de pământ – ca parte a mediului şi implicit a terenurilor de fundare – se produce în timp şi cu efecte în timp. Astfel contaminarea pământurilor poate fi:

- permanentă - difuză (împrăştierea îngrăşămintelor pe câmp);
- permanentă - locală (deversare într-un puţ, depozitare necontrolată de deşeuri);
- sezonieră (desînierbarea căilor ferate, deszăpezirea drumurilor folosind diferite substanţe, ex. 20 t de sare pe kilometru);
- accidentală (răsturnarea unei cisterne, ruperea unei conducte, corodarea unui rezervor îngropat).

Din punct de vedere al zonei din masivul de pământ influenţată de agenţii poluanţi contaminarea poate fi:

- de suprafaţă, afectând mai ales solurile (pământuri destinate în special activităţilor agricole);
- de adâncime, extinderea în acest caz depinzând de configuraţia litologică (grosimi, de natura şi succesiunea lor).

Acţiunea acestor poluări asupra mediului înconjurător în general se transmite, în particular, chiar prin intermediul pământului contaminat asupra:

- apelor superficiale (antrenare prin precipitaţii);
- apelor subterane (dizolvare şi infiltrare);
- vegetaţiei (fitotoxicitate şi fenomene de bio-acumulare);
- construcţiilor (coroziunea structurilor îngropate).

Poluarea poate fi la originea mirosurilor neplăcute, intoxicaţiilor, incendiilor sau chiar exploziilor, din cauza instabilităţii sau reactivităţilor poluanţilor (formarea de amestecuri explozibile cu aerul, de exemplu, în cazul hidrocarburilor uşoare) în urma eliminării directe sau întârziate (degradarea unui ambalaj sau simpla deplasare a pânzei freatice).

SURSA	ELEMENTE POLUANTE
surse primare	
îngrăşăminte	Cd, Pb, As
var	As, Pb
pesticide	Pb, As, Hg
scurgeri de noroi	Cd, Pb, As
irigaţii	Cd, Pb, Se
îngrăşăminte (manure)	As, Se
surse secundare	
gaze de eşapament	Pb
reziduuri de la topitorii	Pb, Cd, Sb, As, Se, In, Hg
resturi de la incinerare	Pb, Cd
vopsele	PB, Cd
depozite de deşeuri	Pb, Cd, As
depuneri atmosferice	Pb, As, Cd, Se
arderea cărbunelui	As, Se, Sb, Pb

tabelul nr. 2 – Surse de contaminare a pământurilor

Un aspect deosebit îl constituie contaminarea cu metale grele a terenurilor de fundare.

Dintre toate elementele grele plumbul este cel mai mobil, timpul de înjumătăţire al acestuia în pământ fiind de 800 - 6000 ani.

Diagnosticarea contaminării unui masiv de pământ în general şi a unui teren în particular, ca şi aprecierea gradului de poluare se pot realiza într-o manieră rapidă şi imediată pe baza preluării şi analizării unei probe de pământ. În timp amplasamentele se pot monitoriza în acelaşi scop, rezultând o evoluţie a aspectelor studiate.

pământ asimilat cu deşeu	**alte materiale asimilabile ca deşeuri**
pământ excavat	deşeuri solide orăşeneşti
şlamuri industriale	deşeuri mari (voluminoase)
material de decopertare (pietriş şi nisip rezultat) al decopertării suprafeţelor de teren în vederea realizării patului căii de rulare	deşeuri vegetale
reziduuri de incinerare (zgură, praf, cenuşă, etc.)	deşeuri rezultate din activităţi de construcţie
moloz, sfărâmături	bolovani, blocuri
noroi rezultat din canalizare (ape menajere)	deşeuri rezultate în urma tratamentelor mecanice şi biologice aplicate însăşi deşeurilor

tabelul nr. 3 – Clasificarea principalelor tipuri de deşeuri în conformitate cu recomandările tehnice GLR [1993]

Diverşi poluanţi pot afecta terenurile de fundare alcătuite din diferite tipuri de pământuri, prin contaminare cu diferite substanţe care generează schimbări de ioni în compoziţia acestor pământuri, cu influenţe ulterioare în comportamentul lor fizic şi mecanic.

CAP. 3 PREZENTAREA INFORMAŢIILOR GEOTEHNICE

3.1. Lucrări executate

Explorarea în adâncime a terenului s-a făcut cu trei foraje geotehnice în sistem uscat, amplasate conform planurilor de situaţie anexate. Investigaţiile geotehnice s-au făcut pe intervalul de adâncime 0,00 – 3,00 m.

3.2. Utilajele şi aparatura folosite

Set de foraj – Ciocan cu percuţie

Setul conţine: un ciocan de percuţie pe benzină, tije de extensie Ø36mm şi lungime de 1m, conectori, sape carotiere cu lungime de 1m şi diametre cuprinse între Ø36mm – Ø84mm, probator de bază pentru tuburile de eşantionare din PVC şi garnituri din folie, bridă de prindere, masă specială pentru ridicarea mai uşoară, extractor hidraulic.

3.3. Datele efectuării lucrărilor de teren şi de laborator

Lucrările de teren (trei foraje la adâncimea de 3,00 m) s-au executat la data de 13 octombrie 2023.

Lucrările de laborator s-au executat în perioada 19 – 25 octombrie 2023.

3.4. Prelevare de probe

Prelevarea, manipularea şi transport-tarea probelor s-a făcut conform **SR EN ISO 22475-1**: *"Investigaţii şi încercări geotehnice. Metode de prelevare şi măsurători ale apei subterane. Partea 1. Principii tehnice pentru execuţie"*.

Probele s-au recoltat tulburate.



figura nr. 12 – utilaje şi aparatura folosite în teren

3.5. Încercări de laborator

Probele prelevate au fost supuse încercărilor în laboratorul MINESA – INSTITUTUL DE CERCETĂRI ŞI PROIECTĂRI MINIERE SA (laborator de analize şi încercări în construcţii – gradul II) conform standardelor în vigoare. Certificat de acreditare nr. LI 1167/13.03.2022.

Analizele de laborator efectuate au fost următoarele:

Nr.	Denumire analiză	STAS	Procedura
1.	**Umiditate naturală W (%)**	1913/1-82	P.S.-FMP-15
2.	**Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)**	1913/3-76	P.S.-FMP-22
3.	**Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)**	1913/2-76	P.S.-FMP-21
4.	**Granulozitate %** - argilă d<0.002 mm - praf 0.002<d<0.0063 mm - nisip 0.0063<d<2 mm - pietriş 2<d<63 mm - grad de neuniformitate $U_n=d_{60}/d_{10}$	1913/5-85	P.S.-FMP-16
5.	**Plasticitate** - indice de plasticitate I_p - indice de consistenţă I_c - limita inferioară de plasticitate W_p % - limita superioară de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L	1913/4-86	P.S.-FMP-23
6.	**Umflare liberă U_L %**	1913/12-88	P.S.-FMP-26
7.	**Conţinut de humus (%)**	7107/1-76	
8.	**Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)**	1913/3-76	P.S.-FMP28
9.	**Porozitate n (%)**	1913/3-76	P.S.-FMP28
10.	**Indicele porilor e**	1913/3-76	P.S.-FMP28
11.	**Grad de umiditate Sr (%)**	1913/1-82	P.S.-FMP28
12.	**Unghiul de frecare φ (grade)**	3300/1/85	P.S.-FMP27
13.	**Coeziunea c (kPa)**	3300/1-85	P.S.-FMP27

tabelul nr.4 – analize de laborator; STAS-uri şi proceduri uzitate

Rezultatele obţinute în urma analizelor de laborator sunt prezentate în fişele sintetice de foraj şi în rapoartele de încercare anexate la finalul documentaţiei deotehnice.

3.6. Stratificaţia terenului

Litologiile interceptate în sondajele geotehnice executate se prezintă astfel:

În zona F 1:

număr strat	adâncime strat (faţă de CTN)	descriere litologică
1A	0,00 – 0,09 m	**Asfalt**
1B	0,09 – 0,60 m	**Material granular**
2A	0,60 – 3,00 m	**Argilă prăfoasă plastic vârtoasă**

tabelul nr.5 – litologie F1

În zona F 2:

număr strat	adâncime strat (față de CTN)	descriere litologică
1A	0,00 – 0,10 m	**Asfalt**
1B	0,10 – 0,50 m	**Material granular**
1C	0,50 – 0,60 m	**Balast stabilizat in situ**
2B	0,60 – 3,00 m	**Argilă plastic vârtoasă**

tabelul nr.6 – litologie F2

În zona F 3:

număr strat	adâncime strat (față de CTN)	descriere litologică
1A	0,00 – 0,09 m	**Asfalt**
1B	0,09 – 0,60 m	**Material granular**
2B	0,60 – 3,00 m	**Argilă plastic vârtoasă**

tabelul nr.7 – litologie F3



figura nr. 13 – localizarea forajelor geotehnice în sistem uscat

CAP. 4 EVALUAREA INFORMAŢIILOR GEOTEHNICE

4.1 Încadrarea finală în categoria geotehnică

Categoria geotehnică, definitivată, conform normativului **NP 074-2022** se stabileşte în funcţie de punctajul specific pentru: terenul de fundare, importanţa construcţiei, vecinătăţile amplasamentului, apa subterană şi zona seismică.

Factori avuţi în vedere	Descriere	Punctaj
Condiţii de teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Fără epuismente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Risc moderat	3
Zona seismică	"6", cu $a_g = 0,10$	1
Categoria geotehnică: 2		**Punctaj 11**

tabelul nr.8 – categoria geotehnică – definitivată

4.2 Analiza şi interpretarea datelor geotehnice

Analizând rezultatele încercărilor de laborator s-au stabilit următoarele valori ale parametrilor geotehnici:

- pentru stratul **(2A-B)** de **argilă/ argilă prăfoasă plastic vârtoasă mediu activă**

Nr.	Denumire analiză	Valoare determinată	Clasificarea şi identificarea pământurilor
1.	Umiditate naturală W (%)	25.52-30.62	
2.	Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)	18.7-19.8	
3.	Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)	26.6-26.9	
4.	Granulozitate % - argilă d<0.002 mm - praf 0.002<d<0.0063 mm - nisip 0.0063<d<2 mm - pietriş 2<d<63 mm - grad de neuniformitate $U_n=d_{60}/d_{10}$	22-40 41-56 15-18 4 17-32	
5.	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistenţă I_c - limita inferioară de plasticitate W_p % - limita superioară de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L	30.4-33.2 0.97 24.61-29.62 54.99-62.85 -	***plasticitate mare*** ***plastic vârtoasă***
6.	Umflare liberă U_L %	110-120	***activitate medie***
7.	Conţinut de humus (%)	-	
8.	Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)	14.3-15.8	

9.	Porozitate n (%)	41-46	
10.	Indicele porilor e	0.70-0.85	
11.	Grad de umiditate Sr (%)	0.95-0.98	***practic saturată***
12.	Unghiul de frecare φ (grade)	15-16*	
13.	Coeziunea c (kPa)	31-39*	

tabelul nr.9 – indici geotehnici – stratul (2A-B)

** - valorile parametrilor de rezistență la forfecare (φ și c), respective a modulului de deformație M au fost stabilite conform NP 122-2010 "Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici. Anexa 6."*

4.3 Condiţii şi măsuri de fundare

Terenurile existente pe amplasamentul cercetat, conform **STAS 3300/2–85** şi Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii, indicativ **NP 074-2022,** se încadrează astfel:

- pământuri argiloase puţin active sau cu activitate medie, definite conform normativului NP 126

Pentru stratul **(2A-B)** de **argilă/ argilă prăfoasă plastic vârtoasă mediu activă**, pentru care se indică următoarea valoare a presiunii convenţionale de bază: **$\overline{p}$conv = 275 kPa – terenuri medii de fundare.**

Caracteristicile geotehnice ale terenurilor permit estimarea portanţei acestora pe baza presiunii convenţionale de calcul (de bază) – pconv, conform **NP 112/ 2014, Anexa D**, în felul următor:

Valorile indicate pentru presiunea convenţională de bază corespund pentru fundaţii având lăţimea tălpii B = 1,00 m şi adâncimea de fundare faţă de nivelul terenului sistematizat D_f = 2,00 m.

Pentru alte lăţimi ale tălpii fundaţiei sau alte adâncimi de fundare presiunea convenţională se recalculează conform **NP 112/ 2014, Anexa D**, cu relaţia:

$p_{conv} = \overline{p}_{conv} + C_B + C_D$ kPa, în care:

$\overline{p}_{conv}$ - valoarea de bază a presiunii convenţionale pe teren (kPa);

C_B - corecţie de lăţime (kPa);

C_D - corecţie de adâncime (kPa)

Caracterizarea zonei studiate din punct de vedere al sensibilităţii la îngheţ a pământurilor de fundare, a condiţiilor hidrologice şi a adâncimii de îngheţ

Sensibilitatea la îngheţ a pământurilor

Pământurile interceptate în sondajele executate sunt încadrate, pe baza criteriului granulometric – în conformitate cu STAS 1709/2-90, după cum urmează: **nivelul coeziv** – argilă/ argilă prăfoasă – pământuri tip "P5" "foarte sensibile la îngheţ"

Adâncimea de îngheţ

Adâncimea de îngheţ în complexul rutier Z_{cr} se consideră egală cu adâncimea de îngheţ în pământul de fundaţie Z, în condiţii de porozitate şi umiditate specifice acestuia, la care se adaugă un spor al adâncimii de îngheţ DZ, şi se calculează cu relaţia: $Z_{cr} = Z + DZ$ (cm)

Adâncimea de îngheţ în pământul de fundaţie (Z), se calculează conform STAS 1709/1-90, pentru o zonă încadrată la tipul climatic "I" cu indicele de umiditate Thorntwaite (Im -20...0), cu condiţii hidrologice defavorabile, cu un indice de îngheţ $I_{med}^{5/30}$=373, (în °C× zile), în cazul unui sistem rutier suplu este:

– argilă – P5 – Z = 65 cm
– argilă prăfoasă – P5 – Z = 67 cm

Sporul de adâncime DZ va fi calculat de către proiectant în funcţie de dimensiunile sistemului rutier proiectat.

4.4 Încadrarea terenului – lucrări de terasamente

Clasificarea pământurilor şi a altor roci dezagregate, după natura lor, după proprietăţile lor coezive şi modul de comportare la săpat (cf. Indicator Norme de Deviz TS – Vol. 1) este următoarea:

Nr crt	Poz. tabel	Denumirea pamanturilor si altor roci dezagregate	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat				Greutate medie in situ (in sapatura)	Afanarea dupa executare a sapaturii
				Manual	Mecanizat				
					Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogrefer, grefer cu tractor	Motoscreper cu tractor		
								Kg/m3	%
1	17	Nisip cu pietriş (balast nisipos) cu dim. de până la 70mm	slab coeziv	mijlociu	II	II	II	1700 - 1900	14 - 28
2	18	Pietriş de râu cu nisip (balast) max. 150mm	slab coeziv	tare	II	II	-	1750 - 2000	14 - 28
3	21	Argilă prăfoasă (lut)	coeziune mijlocie	tare	II	II	II	1800 - 2000	24 - 30
4	22	Argilă prăfoasă nisipoasă (lut)	coeziune mijlocie	tare	I	I	I	1800 - 1900	24 - 30
5	27	Argilă în genere	foarte coeziv	foarte tare	II	II	-	1800 - 2000	24 - 30
6	28	Argilă în stare plastică (W>Wp)	foarte coeziv	foarte tare	II	II	-	1900 - 2100	24 - 30

tabelul nr.10 – încadrarea terenului – lucrări de terasamente

4.5. Aprecieri privind stabilitatea generală şi locală a terenului
Nu este cazul.

4.6. Necesitatea îmbunătăţirii/ consolidării terenului
Nu este cazul.

CAP. 5 MODELUL TERENULUI

Zona investigată este reprezentată de un tronson de aproximativ 550m pe strada Răzoare în localitatea Floreşti, comuna Floreşti, judeţul Cluj în zona de sud-sud est.

Perimetrul prezintă zone parţial înclinate, stabile. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt deasemenea în parte înclinate, local au pante line sau medii, dar sunt stabile. În timp nu s-au manifestat alunecări de teren pe amplasamentul analizat.

La aproximativ 1000m nord de locaţia investigată se află râul Someşul Mic. Cota la care se află traseul cercetat este cuprinsă între 397,5m şi 403.5m. Cota din dreptul locaţiei a drumului naţional DN1 este de 360m.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele geotehnice executate.

Accesul pe amplasament se face din centura de sud a Floreştiului.

În vecinătatea amplasamentului sunt construcţii tip locuinţe colective şi individuale.

Cercetarea s-a efectuat prin observaţii directe asupra terenului (foraje geotehnice) şi prin analiza informaţiei geotehnice cunoscută în zonă din cercetări anterioare (foraje geotehnice executate pentru obiective din zonă).

Concluzia este că perimetrul prezintă zone parţial înclinate, stabile. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt deasemenea în parte înclinate, local au pante line sau medii, dar sunt stabile. În timp nu s-au manifestat alunecări de teren pe amplasamentul analizat.

Terenul investigat este alcătuit în principal din argile şi argile prăfoase cu intercalaţii centimetrice nisipoase. Sub aceste pământuri este prezent orizontul argilos prăfos plastic vârtoasă cu aspect marnos. Prima pânza freatică este prezentă la adâncimi de 40-60m. Acestea sunt pământuri medii pentru fundare, care admit calculul definitiv al fundaţiilor pe seama presiunilor convenţionale de bază.

Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor coezive sunt însă afectate de prezenţa apelor subterane şi de infiltraţie.

Pământurile interceptate în sondajele executate sunt încadrate, pe baza criteriului granulometric – în conformitate cu STAS 1709/2-90, după cum urmează:
nivelul coeziv – argilă/ argilă prăfoasă – pământuri tip "P5" "foarte sensibile la îngheţ"

Nr. strat	Tip litologic	A2μ (%)	I_p (%)	I_A	C_p	U_L (%)
2A-2B	**argilă/ argilă prăfoasă plastic vârtoasă mediu activă**	22-40	30.4-33.2	0.76-1.51	32.1-36.7	110-120

tabelul nr. 11 – Caracterizarea P.U.C.M din punctul de vedere al activităţii (procentul de argilă cu diametrul mai mic de 0,002 mm ($A_{2\mu}$), de indicele de plasticitate (I_p), de indicele de acitivitate (I_A), de criteriul de plasticitate (C_p), de umflarea liberă (U_L))

Tip litologic	γ (kN/ m^3)	φ (O)	c (kPa)	E (kPa)	Ip (%)	Ic	e	P_{conv} (kPa)	Ks (daN /cm^3)
argilă/ argilă prăfoasă plastic vârtoasă mediu activă	18.7-19.8	15-16*	31-39*	14000 - 22500 *	30.4-33.2	0.97	0.70-0.85	275**	5-10*

*tabelul nr. 12 – **Caracteristici geotehnice de calcul***

** - valorile parametrilor de rezistenţă la forfecare (φ şi c), respectiv a modulului de deformaţie au fost stabilite conform NP 122-2010 "Normativ privind determinarea valorilor caracteristice şi de calcul ale parametrilor geotehnici. Anexa 6."*

*** - valorile sunt stabilite pentru fundaţii având lăţimea tălpii B=1m şi adâncimea de fundare Af=2m*

Tip litologic	Modul de elasticitate dinamic **Ep**	Coeficientul de corecţie M_o	Coeficientul lui Poisson
argilă/ argilă prăfoasă plastic vârtoasă mediu activă	75	1.3-1.5	0.42

*tabelul nr. 13 – **Caracteristici geotehnice de calcul***

** - valorile parametrilor de rezistenţă la forfecare (φ şi c), respectiv a modulului de deformaţie au fost stabilite conform NP 122-2010 "Normativ privind determinarea valorilor caracteristice şi de calcul ale parametrilor geotehnici. Anexa 6."*

*** - valorile coeficientului de pat se vor definitive conform normativului NP 112-2004*

NR. CRT.	DENUMIRE STRAT	NUMĂR STRAT ÎN STUDIU GEOTEHNIC	SIMBOL CONFORM TABEL STAS 2914-84	CALITATE CA MATERIAL PENTRU TERASAMENTE
1	**argilă/ argilă prăfoasă plastic vârtoasă mediu activă**	2A-2B	4b	Mediocră

tabelul nr. 14 – Categoriile şi tipurile de pământuri clasificate conform STAS 1243-83 care se folosesc la executarea terasamentelor

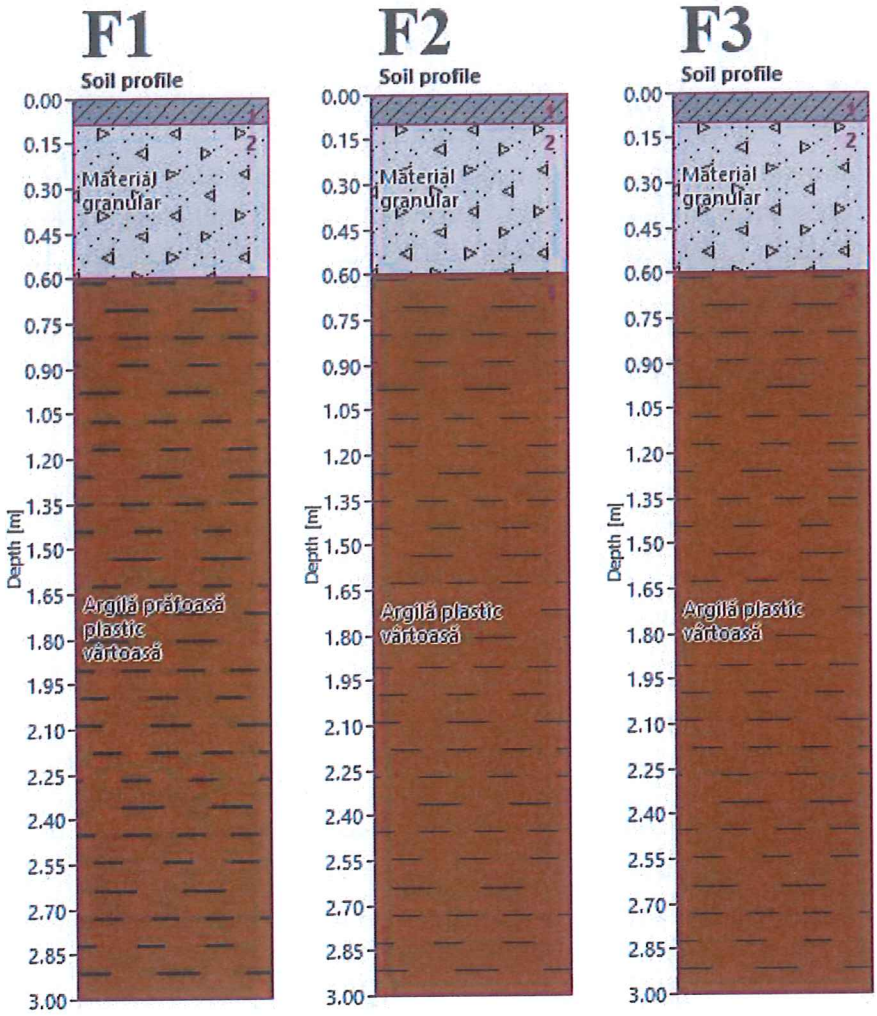


figura nr. 14 – profile litologice pentru forajule F1-F3

CAP. 6 CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

În vederea determinării succesiunii litologice s-au efectuat:

- trei foraje geotehnice până la adâncimea de – 3,00m;
- încercări de laborator.

Studiul geotehnic oferă elementele necesare proiectării şi executării construcţiei pe amplasamentul ales.

Morfologia terenului nu poate creea condiţii de declanşare a unor procese de modelare a suprafeţei care să pericliteze siguranţa în exploatare a construcţiei.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele geotehnice executate.

Din punct de vedere al intensităţii seismice, amplasamentul investigat se situează în macrozona seismică de calcul "6", caracterizată prin mişcări seismice cu intensitate redusă, cu valoarea de vârf a acceleraţiei a_g = 0,10 şi perioada de colţ T_c = 0,7 s. Coeficientul de amplificare se va calcula funcţie de perioadele oscilaţiilor proprii – T_r – ale construcţiei şi perioada de colţ – T_c.

Patul drumurilor proiectate este reprezentat prin argile şi argile prăfoase.

Construcţia se poate realiza în condiţii de stabilitate asigurată şi cu posibilităţi de exploatare normală, pentru care se impune respectarea următoarelor *recomandări*:

- se va respecta condiţia $\mathbf{p_{ef} < p_{conv}}$;

-adâncimea maximă de îngheţ, care în zonă este de 0,80 – 0,90 m, conform **STAS 6054 – 77;**

- riscul declanşării unor procese geodinamice este direct legat de factorul antropic – acesta poate genera zone instabile în cazul în care lucrările de excavaţii şi săpături nu sunt adaptate la condiţiile de teren (umpluturi necompactate corespunzător, taluze dimensionate incorect, gospodărirea incorectă a apelor de la suprafaţă etc);

- în cadrul lucrărilor de asfaltare a drumului investigat se va împietrui şi se va realiza o îmbunătăţire a acestuia cu material granular (de tip piatră spartă sau balast) compactată conform normativelor în vigoare;

- dimensionarea noii structuri rutiere (strat de formă, îmbrăcăminte bituminoasă, etc.) va fi stabilită de către proiectant în conformitate cu PD 177/2001 respectiv AND NP 550-99;

- stratul suport se va realiza pe stratul de argilă şi argilă prăfoasă;

- la partea superioară a stratului suport se impune atingerea unei valori a modulului de deformaţie pe ramura de reîncărcare E_{v2}>=80MN/m^2 şi a unui grad de compactare D_r=100%;

- după finalizarea acestei îmbunătăţiri, la proiectarea noii structuri rutiere, se poate lua în calcul, pentru patul drumului, un modul de elasticitate dinamic Ep =75Mpa (coef. lui Poisson – 0,42) – pentru stratul de argilă prăfos-nisipoasă;

- se va realiza un sistem eficient de drenare şi scurgere a apelor de suprafaţă, care să împiedice infiltrarea acestora în patul drumurilor;

- construcţia se recomandă a se executa în perioade în care nu sunt de aşteptat variaţii mari ale umidităţii pământului (sezoanele de primăvară şi toamnă);
- pământul rezultat din săpătură se va depozita la o distanţă cel puţin egală cu adâncimea săpăturii.

Având în vedere că stratul de argilă/ argilă prăfoasă plastic vârtoasă identificat în forajele executate este mediu activ (contractil) se vor consulta şi cerinţele conform normativului **NP126:2010 "Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri cu umflări şi contracţii mari".**

La executarea lucrărilor de terasamente şi fundaţii se vor respecta următoarele acte normative şi reglementări tehnice aplicabile în vigoare: norme de protecţie a mincii; norme de protecţie a muncii în construcţii; regulamentul privind protecţia şi igiena muncii în construcţii.

Cu ocazia lucrărilor de săpături pentru fundaţii şi anume imediat înainte de turnarea betonului în fundaţii se va chema proiectantul geotehnician pe şantier pentru verificarea cotei de fundare, natura terenului şi avizarea turnării betonului în fundaţii. Se interzice în mod categoric turnarea betonului în fundaţii fără avizul proiectantului geotehnician. Prezenta notă se va trece pe planul de fundaţii şi se va respecta în mod obligatoriu.

Întocmit,
inginer geolog IACOB Răzvan-George

ANEXE:

PLANŞA NR. 1-3 – FIŞE SINTETICE PENTRU FORAJELE F1-F3

PLANŞA NR. 4–5 – PLANURI DE SITUAŢIE ŞI DE AMPLASARE SONDAJE GEOTEHNICE

PLANŞA NR. 6–7 – POZE ŞI IMAGINI DIN TEREN

RAPOARTE DE ÎNCERCARE

UNITATEA EXECUTANTĂ GEOSOIL SOLUTIONS

AMPLASAMENT STRADA RĂZOARE – FLOREȘTI (CJ)

FIȘĂ SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC NR. F 1

DATA ÎNCEPERII SONDAJULUI
13 – OCT – 2023

DATA TERMINĂRII SONDAJULUI
13 – OCT – 2023

COTA ABSOLUTĂ/ RELATIVĂ	ADÂNCIMEA	GROSIMEA	PROFILUL LITOLOGIC	N.H. – APA SUBTERANĂ	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA		GRANULOZITATE					Cu=d60/d10	W	W_L	W_P	I_P	I_C	Y	n	e	Sr	Kf	γ_S	U_L	COMPRESIBILITATE ÎN EDOMETRU					REZISTENȚĂ LA FORFECARE				SPT	$CaCO_3$	OBSERVAȚII
						NUMĂR PROBĂ (TULBURATĂ/NETULBURATĂ)	ADÂNCIMEA	DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ																			M200-300	E200	Im3											
								argilă	praf	nisip	pietriș	bolovăniș																											
m	m	m	–	m		–	m						–	%	%	%	%	–	kN/m³	%	–	–	cm/s		%	kPa	%	%			°	kPa			lov.	%	–
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	0,00																																				
	0,09	0,09			ASFALT																																
	0,60	0,51			MATER.GRANULAR	P 1	-0.80m	22	56	18	4	–		31	63	30	33	0,97	18,7	46	0,85	0,95		26,6	110													
	3,00	2,40			ARGILĂ PRĂFOASĂ PLASTIC-VÂRTOASĂ																																		

Întocmit
ing. geol. IACOB R.G. .....

Verificat

UNITATEA EXECUTANTĂ GEOSOIL SOLUTIONS

AMPLASAMENT STRADA RĂZOARE – FLOREȘTI (CJ)

FIȘĂ SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC NR. F 2

DATA ÎNCEPERII SONDAJULUI
13 – OCT – 2023

DATA TERMINĂRII SONDAJULUI
13 – OCT – 2023

COTA ABSOLUTĂ/ RELATIVĂ	ADÂNCIMEA	GROSIMEA	PROFILUL LITOLOGIC	N.H. – APA SUBTERANĂ	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA		GRANULOZITATE					Cu=d60/d10	W	W_L	W_P	I_P	I_C	Y	n	e	Sr	Kf	γ_S	U_L	COMPRESIBILITATE ÎN EDOMETRU					REZISTENȚĂ LA FORFECARE				SPT		OBSERVAȚII
						NUMĂR PROBĂ (TULBURATĂ/NETULBURATĂ)	ADÂNCIMEA	DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ																															
								argilă	praf	nisip	pietriș	bolovăniș															M200-300	E200	Im3			ϕ	C			N	$CaCO_3$	
m	m	m	–	m		–	m						–	%	%	%	%	–	kN/m³	%	–	–	cm/s		%	kPa	%	%			°	kPa			lov.	%	–
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	0,00																																				
	0,10	0,10			ASFALT																																
	0,60	0,50			MATER.GRANULAR																																
	3,00	2,40			ARGILĂ PLASTIC-VÂRTOASĂ	P 1	-1,00m	40	41	15	4	–		26	55	25	30	0,97	19,8	41	0,70	0,98		26,9	120													

Întocmit
ing. geol. IACOB R.G. .....

Verificat

UNITATEA EXECUTANTĂ GEOSOIL SOLUTIONS

AMPLASAMENT STRADA RĂZOARE – FLOREȘTI (CJ)

FIȘĂ SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC NR. F 3

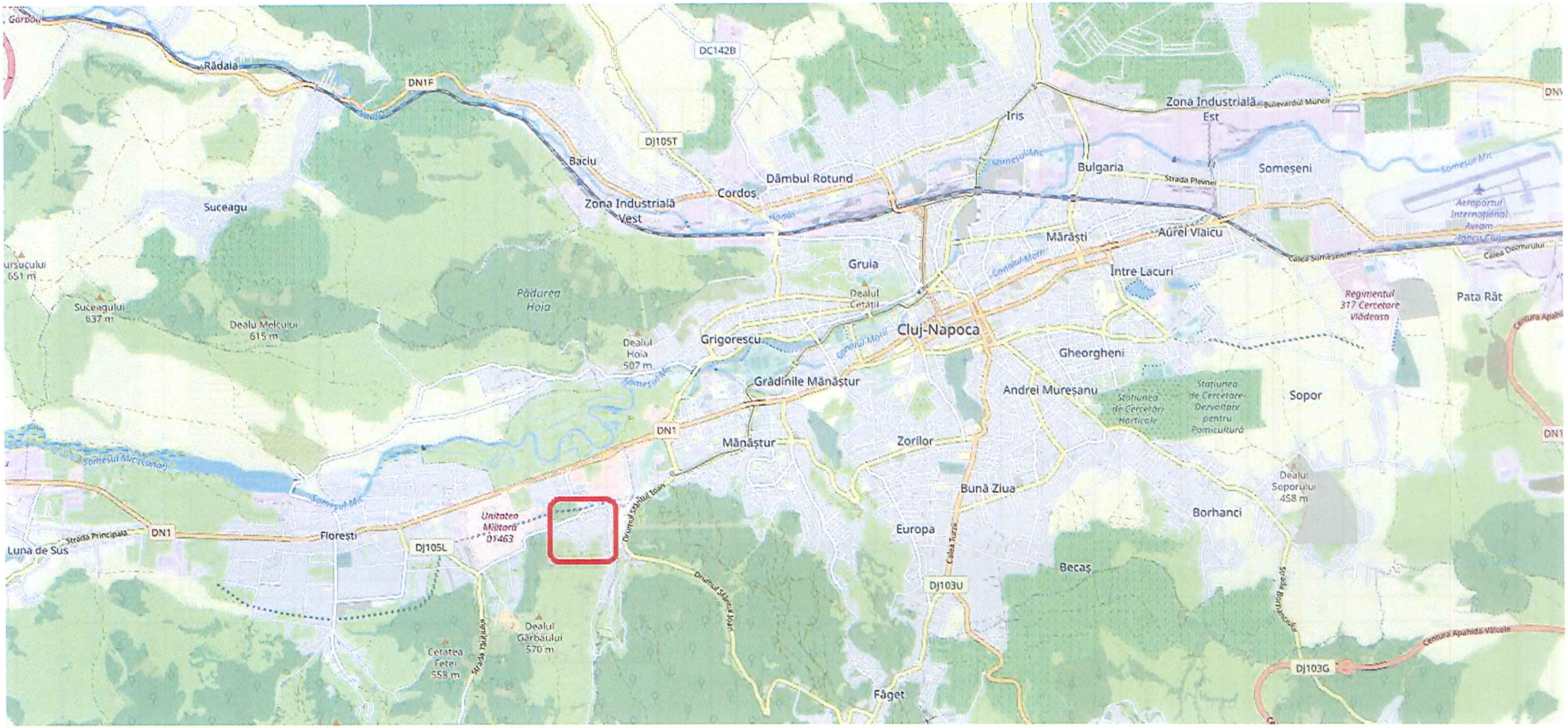
DATA ÎNCEPERII SONDAJULUI
13 – OCT – 2023

DATA TERMINĂRII SONDAJULUI
13 – OCT – 2023

COTA ABSOLUTĂ/ RELATIVĂ	ADÂNCIMEA	GROSIMEA	PROFILUL LITOLOGIC	N.H. – APA SUBTERANĂ	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA		GRANULOZITATE					Cu=d60/d10	W	W_L	W_P	I_P	I_C	Y	n	e	Sr	Kf	γ_S	U_L	COMPRESIBILITATE ÎN EDOMETRU					REZISTENȚĂ LA FORFECARE				SPT	$CaCO_3$	OBSERVAȚII
						NUMĂR PROBĂ (TULBURATĂ/NETULBURATĂ)	ADÂNCIMEA	DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ																															
								argilă	praf	nisip	pietriș	bolovăniș															M200-300	E200	Im3			0	C			N		
m	m	m	–	m		–	m						–	%	%	%	%	–	kN/m³	%	–	–	cm/s		%	kPa	%	%			°	kPa			lov.	%	–
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	0.00																																				
	0.09	0.09			ASFALT																																
	0.60	0,51			MATER.GRANULAR																																
	3.00	2,40			ARGILĂ PLASTIC-VÂRTOASĂ																																

Întocmit
ing. geol. IACOB R.G. .....

Verificat


Rădaia
DN1F
DC142B
DJ105T
Baciu
Zona Industrială Vest
Dâmbul Rotund
Cordoș
Iris
Zona Industrială Est
Bulgaria
Someșeni
Strada Plevnei
Suceagu
Gruia
Mărăști
Aurel Vlaicu
Între Lacuri
Calea Someșeni
Calea Dezmirului
Pata Rât
Regimentul 317 Cercetare Vlădeasa
Pădurea Hoia
Dealul Cetății
Cluj-Napoca
Grigorescu
Dealul Hoia 507 m
Gheorgheni
Grădinile Mănăștur
Andrei Mureșanu
Sopor
Stațiunea de Cercetări Horticole
Stațiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Pomicultură
DN1
Mănăștur
Zorilor
Bună Ziua
Dealul Sporului 458 m
Borhanci
Floreşti
DJ105L
Unitatea Militară 01463
Europa
Becaș
DJ103U
Dealul Gărbăului 570 m
Cetatea Feței 558 m
DJ103G
Făget
Luna de Sus
Strada Principală
Drumul Stațiunii Horticole
Drumul Sălicea Mică
Calea Turzii
Centura Apahida Vâlcele
Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj
Bulevardul Muncii
Strada Plevnei
Somesul Mic
Somesul Mic Cetățuia
Canalul Morii
Hotar

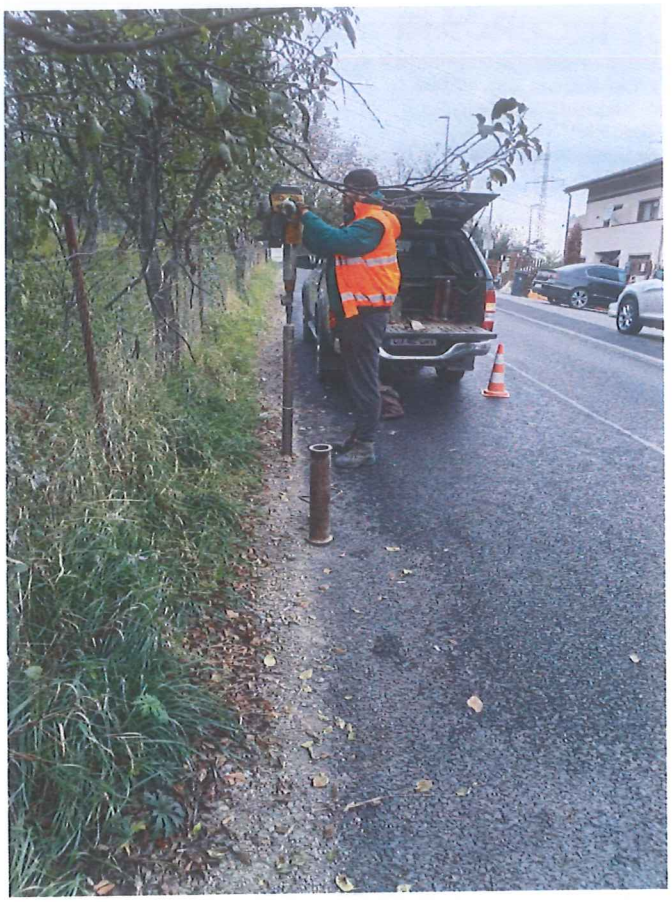

F1
F2
F3
Asociația Firul Ariadnei
Tribeka Vivo
Str Razoare 7
casa ASP
Image © 2023 Maxar Technologies





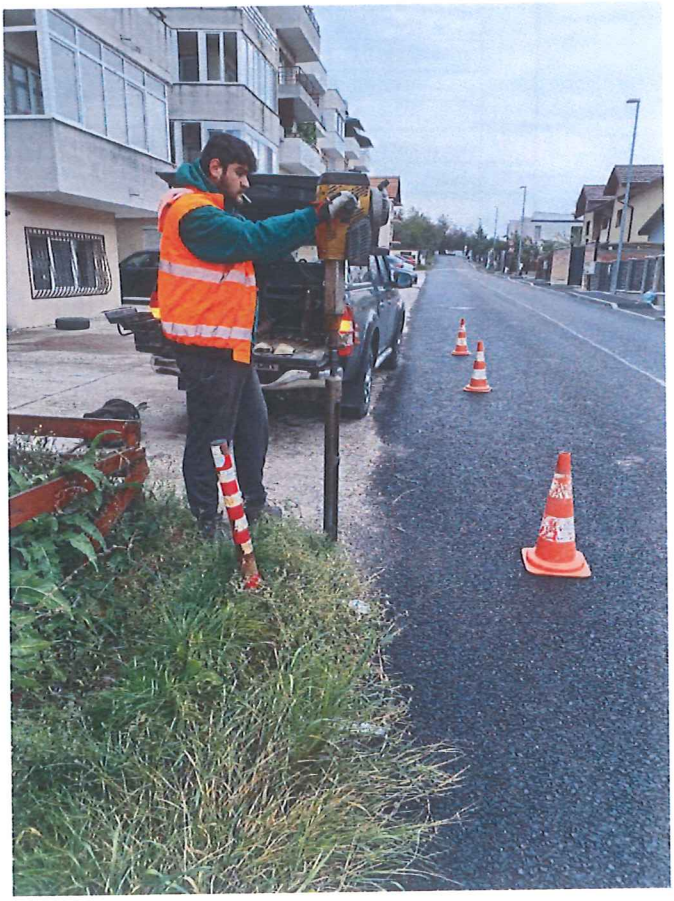














LABORATOR DE ÎNCERCĂRI

MINESA-INSTITUTUL DE CERCETĂRI ŞI PROIECTĂRI MINIERE S.A.
Str. Vladimirescu Tudor, 15-17, Cluj-Napoca, Cluj, 400225
E-mail: contact@minesa.ro, laborator@minesa.ro
BRD Cluj-Napoca RO49 BRDE130SV07994731300
O.R.C. nr. J12/3252/1993 Cod de înregistrare în scopuri TVA
RO4688949

acreditat pentru
ÎNCERCARE
RO LI
RE AR
SR EN ISO CEI 17025:2018
CERTIFICAT DE ACREDITARE
LI 1167

RAPORT DE INCERCARE nr. 280-3/25.10.2023
Exemplarul nr. 2 din 2

Beneficiar: GEOSOIL SOLUTIONS SRL, STR. URUSAGULUI 107C FLORESTI, JUD CLUJ
Nr. comanda: 3445/24.10.2023
Nr. probe: 2
Cod proba: 1110-1111;
Descrierea probei:

Nr. proba	Cod proba	Foraj	Adancimea
1	1110	F1-P1	0.80
2	1111	F2-P1	1.00

Amplasament: LOCAȚIE : STR: RĂZOARE, LOC: FLOREȘTI, JUD:CLUJ, BENEFICIAR: UAT FLOREȘTI
Data recepţiei: 19.10.2023;
Perioada încercărilor: 19.10.2023 – 25.10.2023;
Prelevator proba: Beneficiar;

Nr. crt.	Denumire analiză	Simbol	STAS	PROCEDURĂ	Valoare determinată / Proba		U.M.
					1110	1111	
1.	Granulozitate :						
	– argilă d<0,002 mm	A	STAS 1913/5-85	P.S.-FMP-16	22	40	%
	– praf 0,002<d<0,063 mm	P			56	41	
	– nisip 0,063<d<2 mm	N			18	15	
	– pietriş 2<d<63 mm	Pi			4	4	
	– bolovăniş 63<d<100 mm	Bo			0	0	
2.	Coeficient de neuniformitate*	u_n	STAS 1913/5-85	P.S.-FMP-16	32	17	-
3.	Determinarea umflarii libere*	U_L	STAS 1913/12-88	P.S.-FMP-26	110	120	%
4.	Umiditate naturală	W	STAS 1913/1-82	P.S.-FMP-15	30,62	25,52	%
5.	Determinare limitelor de plasticitate*		STAS 1913/4-86	P.S.-FMP-23			
	Limita de framantare	w_P			29,62	24,61	%
	Limita de curgere	w_L			62,85	54,99	%
	Indicele de plasticitate	I_P			33,2	30,4	%
	Indicele de consistenta	Ic			0,97	0,97	-
6.	Determinarea densitatii pamantului - greutatea volumica *	γ	STAS 1913/3-76	P.S.-FMP-22	18,7	19,8	kN/m³
7.	Determinarea densitatii scheletului pamanturilor*	γ_s	STAS 1913/2-76	P.S.-FMP-21	26,6	26,9	kN/m³

*Aceste încercări nu sunt acoperite de acreditarea RENAR
Nota: Prezentul Raport de incercare contine 1 pagini scrise si 3 ANEXE

Şef laborator
ing.chim. Florin TODOR

Responsabil de încercari
Dr.ing. chim. Harsa Alexandra

Declaraţie: Raportul de incercare se referă numai la probele analizate, menţionate.
Analizele s-au efectuat în conformitate cu referenţialele specificate.
Avertisment: Se interzice reproducerea parţială a raportului de incercare.
Reproducerea în totalitate se face cu aprobarea scrisă a laboratorului

ANEXA NR.: 1

MINESA ICPM SA Cluj - Napoca
Laborator de incercari
Str. Tudor Vladimirescu nr. 15-17
Comanda: 3445/24.10.2023
Beneficiar: Geosoil Solutions SRL

CENTRALIZATOR DE ANALIZE

Amplasament: LOCAȚIE : STR: RĂZOARE, LOC: FLOREȘTI, JUD:CLUJ, BENEFICIAR: UAT FLOREȘTI

Numarul si felul probei	Foraj	Adancime	Felul probei	* Distributia granulometrica					Gradul de neuniformitate	Umflare libera	Umiditatea naturala	Plasticitatea				Structura						Incercarea de compresiune edometrica			Incerc de forfeca
				Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis				Limita de framintare	Limita de curgere	Indicele de plasticitate	Indicele de consistenta	Greutatea volumica In stare naturala	Greutatea volumica In stare uscata	Dens. specifica	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Modul edom	Tasarea specifica		Unghi de frecare
				%					u_n	U_L	w	w_p	w_L	I_p	I_C	Y	Y_d	Ys	n	e	Sr	M_{2-3}	m_v	a_v	Φ_u
		m							%	%	%	%	%	%	–	KN/m^3	KN/m^3	KN/m^3	%	–	–	KPa	1/KPa	1/KPa	grade
1110	F1-P1	0.80	Argilă prăfoasă	22	56	18	4	0	32	110	30.62	29.62	62.85	33.2	0.97	18.7	14.3	26.6	46	0.85	0.95	–	–	–	–
1111	F2-P1	1.00	Argilă	40	41	15	4	0	17	120	25.52	24.61	54.99	30.4	0.97	19.8	15.8	26.9	41	0.70	0.98	–	–	–	–

Data : 25-Oct-23

Nota:* Distributia granulometrica s-a facut dupa SR EN 14688-1/2018, SR EN 14688-2/2018

Intocmit :Dr. ing. chim. Harsa Alexandra

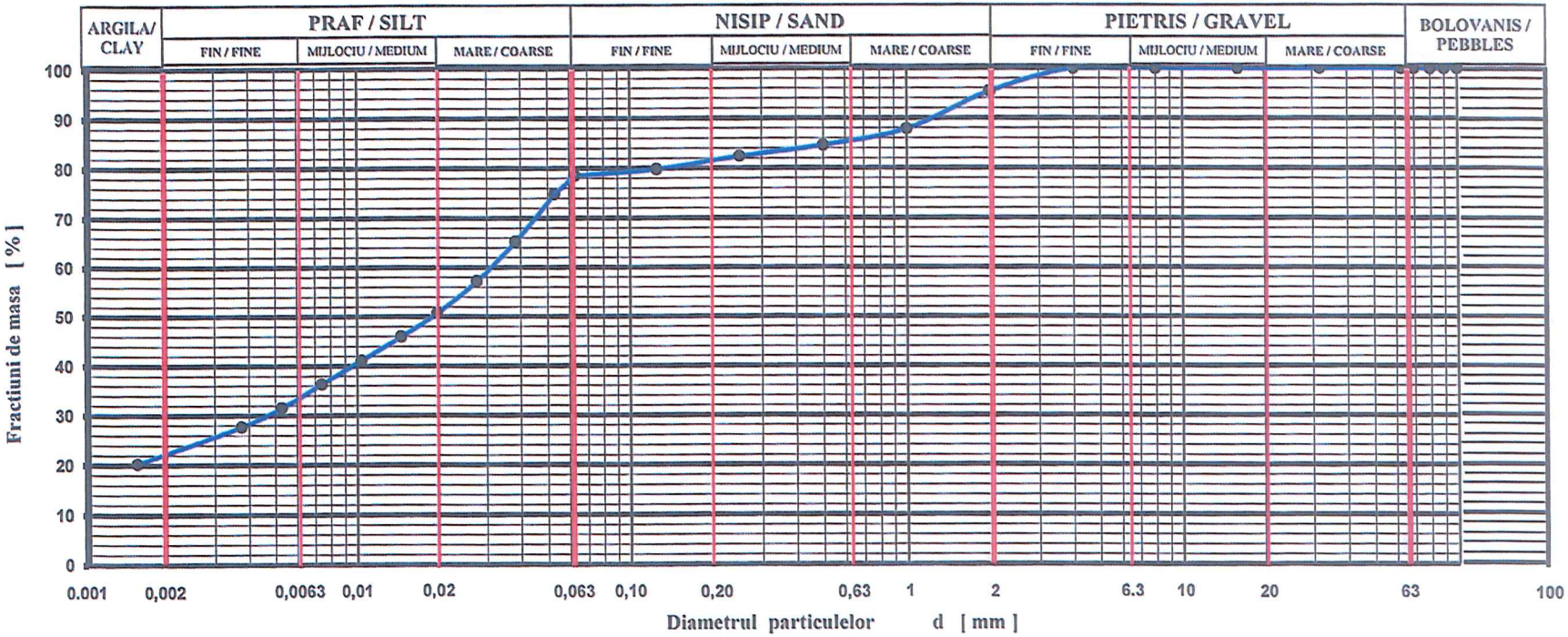
MINESA ICPM SA Cluj - Napoca
Str. Tudor Vladimirescu, nr. 15 - 17
Laborator de incercari

ANEXA: 2
Proba nr.: 1110

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE

SR EN 14688-1/2018 SR EN 14688-2/2018

Tip pamant: Argilă prăfoasă



Argila	d < 0,002 mm	22	%	Nisip fin	0,063 < d < 0,20 mm	4	%	Pietris mic	2< d < 6,3 mm	4	%	U_n =
Praf fin	0,002 < d < 0,0063 mm	11	%	Nisip mijlociu	0,20 < d < 0,63 mm	4	%	Pietris mijlociu	6,3 < d < 20 mm	0	%	d_{60} / d_{10}
Praf mijlociu	0,0063 < d < 0,02 mm	18	%	Nisip mare	0,63 < d < 2 mm	10	%	Pietris mare	20 < d < 63 mm	0	%	32
Praf mare	0,02 < d < 0,063 mm	27	%	**Total nisip**	0,063 < d < 2 mm	18	%	**Total pietris**	2 < d < 63 mm	4	%	
Total praf	0,002 < d < 0,063 mm	56	%					**Bolovanis**	63 < d < 100 mm	0	%	

ARGILA + PRAF	78	%	NISIP	18	%	PIETRIS	4	%

Data : 25-Oct-23

Executat de: Dr. ing. Chim. Harsa Alexandra

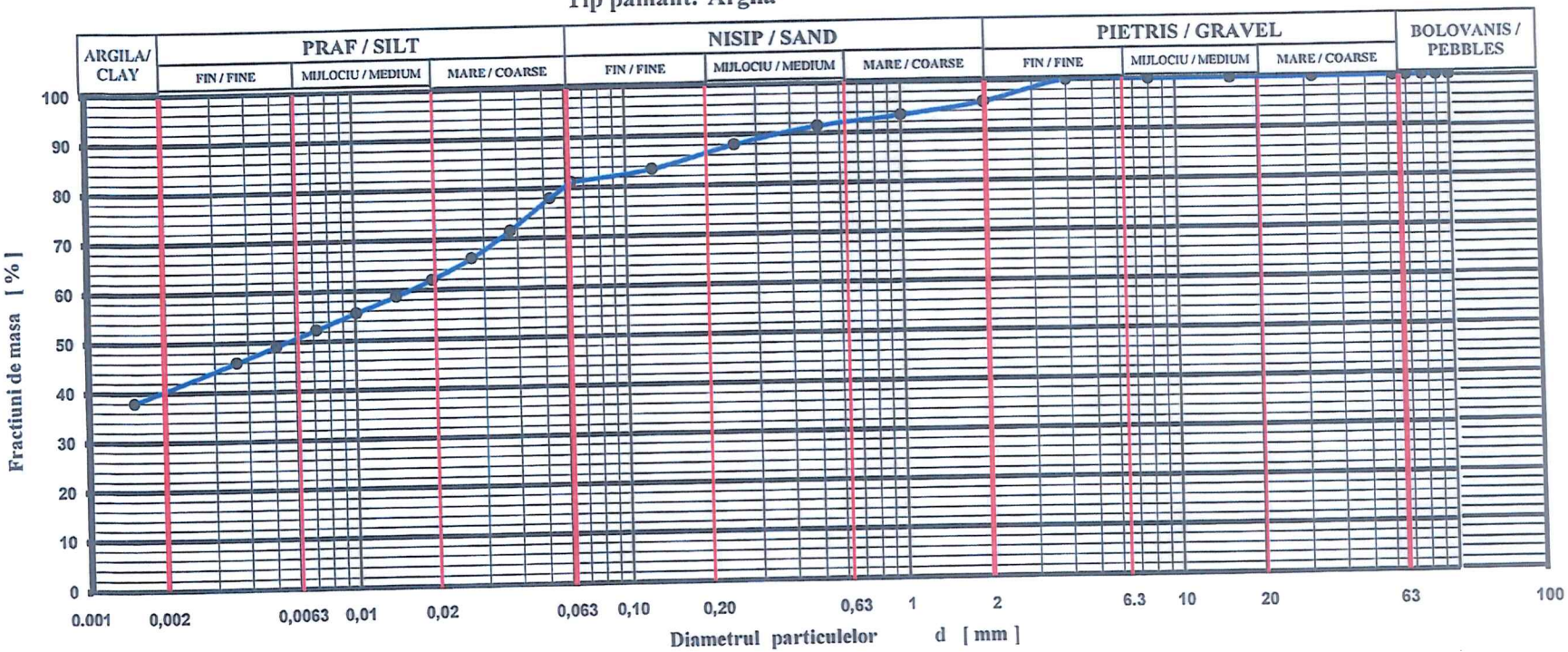
MINESA ICPM SA Cluj - Napoca
Str. Tudor Vladimirescu, nr. 15 - 17
Laborator de incercari

ANEXA: 3
Proba nr.: 1111

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE

SR EN 14688-1/2018 SR EN 14688-2/2018

Tip pamant: Argilă



Argila	d < 0,002 mm	40	%	Nisip fin	0,063 < d < 0,20 mm	5	%	Pietris mic	2< d < 6,3 mm	4	%	$U_n = d_{60} / d_{10}$
Praf fin	0,002 < d < 0,0063 mm	11	%	Nisip mijlociu	0,20 < d < 0,63 mm	6	%	Pietris mijlociu	6,3 < d < 20 mm	0	%	17
Praf mijlociu	0,0063 < d < 0,02 mm	11	%	Nisip mare	0,63 < d < 2 mm	4	%	Pietris mare	20 < d < 63 mm	0	%	
Praf mare	0,02 < d < 0,063 mm	19	%	**Total nisip**	0,063 < d < 2 mm	15	%	**Total pietris**	2 < d < 63 mm	4	%	
Total praf	0,002 < d < 0,063 mm	41	%					**Bolovanis**	63 < d < 100 mm	0	%	

ARGILA + PRAF	81	%	NISIP	15	%	PIETRIS	4	%

Data : 25-Oct-23

Executat de: Dr. ing. Chim. Harsa Alexandra

S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.
ACTIVITATI DE INGINERIE SI SERVICII DE CONSULTANTA LEGATE DE ACESTEA
ALBA IULIA , strada MOTILOR , nr.3, CUI 21295958 , nr.ord.reg.com. J01/315/2007
cont deschis la BANCA COMERCIALA ROMANA : RO53RNCB0014072397390001
TELEFON: 0788 365 058

REFERAT DE VERIFICARE nr. 6386/01.11.2023

OBIECTUL VERIFICARII: STUDIU GEOTEHNIC: **666/ 2023**

FAZA: **SF+PT**

La cererea beneficiarului s-a intocmit referatul de verificare a documentatiei geotehnice de catre ing. geolog Balaneanu Ecaterina , autorizat de MDLPL nr. 07796, atestat in domeniul Af – REZISTENTA MECANICA SI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCTIILOR SI MASIVELOR DE PAMANT .

Documentația prezentată a fost întocmită în conformitate cu: Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022.

In urma analizării studiului geotehnic au fost verificate următoarele subpuncte din cadrul normativului :

1. DATE GENERALE

a) TEMA PENTRU ELABORAREA STUDIULUI GEOTEHNIC: - nu este prezentata

b) DENUMIREA ŞI AMPLASAREA LUCRĂRII: AMENAJARE STRADA RĂZOARE, FLOREŞTI, JUDEȚUL CLUJ.

– Amplasamentele sunt conform planurilor.

c) INVESTITOR/BENEFICIAR: COMUNA FLOREŞTI

d) PROIECTANT GENERAL: PONTIS CONCEPT DESIGN S.R.L., Vama – Satu Mare

e) PROIECTANT DE SPECIALITATE PENTRU STUDIUL GEOTEHNIC: S.C. GEOSOIL SOLUTIONS S.R.L. având sediul pe strada Uruşagului 107C – FLOREŞTI – CLUJ , tel: 0741-357.630, e-mail: razvan.iacob@geosoil.ro; www.geosoil.ro.

f) NUMELE ŞI ADRESA TUTUROR UNITĂȚILOR CARE AU PARTICIPAT LA INVESTIGAREA TERENULUI DE FUNDARE, CU PRECIZAREA CATEGORIEI DE LUCRĂRI ÎN CARE AU FOST IMPLICATE;

- Intocmire studiu geotehnic: **Ing geolog IACOB RĂZVAN - GEORGE prin S.C. GEOSOIL SOLUTIONS S.R.L.**

- Analizele de laborator au fost executate la: MINESA – INSTITUTUL DE CERCETĂRI ŞI PROIECTĂRI MINIERE S.A., loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj (laborator de analize şi încercări în construcții – gradul II) – probele prelevate au fost supuse încercărilor de laborator.

g) DATE TEHNICE FURNIZATE DE BENEFICIAR ȘI/SAU PROIECTANT PRIVITOARE LA SISTEMELE CONSTRUCTIVE PRECONIZATE. – da

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

a) TOPOGRAFIA: - da

b) DATE GEOLOGICE GENERALE: - da

c) CADRUL GENERAL GEOMORFOLOGIC, HIDROGRAFIC ŞI HIDROGEOLOGIC: - da

d) DATE GEOTEHNICE GENERALE: - da

e) DATE CLIMATOLOGICE (DACA ESTE RELEVANT): - da

f) DATE SEISMOLOGICE

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat , în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt: Valoarea de varf a acceleratiei ag= 0.10g

Perioada de colt Tc= 0.7

Adâncimea de îngheț =0.80-0.90 m

g) ISTORICUL AMPLASAMENTULUI ȘI SITUAȚIA ACTUALĂ: - da

h) CONDIȚII REFERITOARE LA VECINĂTĂȚILE LUCRĂRII (CONSTRUCȚII ÎNVECINATE, TRAFIC, DIVERSE REȚELE, VEGETAȚIE, PRODUSE CHIMICE PERICULOASE ETC.): -da

i) ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN "ZONE DE RISC NATURAL" (CUTREMUR, ALUNECĂRI DE TEREN, INUNDAȚII) CARE FORMEAZĂ "PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL – SECȚIUNEA V – ZONE DE RISC NATURAL"

Incadrarea zonei in P.A.T.N. – PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL

In conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zonele care prezinta un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizeaza si se incadreaza .

În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimit ate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi victime umane .

LA DATA EFECTUĂRII LUCRĂRILOR DE PROSPECTARE NU S-AU PUS ÎN EVIDENȚĂ FENOMENE DINAMICE ACTIVE.

j) ÎNCADRAREA PRELIMINARA A LUCRĂRII ÎNTR-O ANUMITĂ CATEGORIE GEOTEHNICĂ SAU A PĂRȚILOR DIN LUCRARE ÎN CATEGORII GEOTEHNICE DIFERITE – da

k) ANEXE: PLANURI DE SITUAȚIE CU AMPLASAREA LUCRĂRILOR DE INVESTIGARE, HĂRȚI CU PARTICULARITĂȚILE GEOLOGICO-TEHNICE, GEOTEHNICE, GEOFIZICE ȘI HIDROGEOLOGICE ALE AMPLASAMENTULUI SAU A UNEI ZONE MAI EXTINSE (DACĂ ESTE CAZUL): - da

3. PREZENTAREA INVESTIGAȚIILOR ȘI A INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE EFECTUATE

a) ÎNCERCĂRILE DE TEREN PROGRAMATE, ÎN CONCORDANTA CU CERINȚELE TEMEI - nu

b) PREZENTAREA LUCRĂRILOR DE TEREN EFECTUATE:

Explorarea în adâncime a terenului s-a făcut cu trei foraje geotehnice în sistem uscat, amplasate conform planurilor de situație anexate. Investigațiile geotehnice s-au făcut pe intervalul de adâncime 0,00 – 3,00 m.

Utilajele şi aparatura folosite : Set de foraj – Ciocan cu percuție

Setul conține: un ciocan de percuție pe benzină, tije de extensie Ø36mm şi lungime de 1m, conectori, sape carotiere cu lungime de 1m şi diametre cuprinse între Ø36mm – Ø84mm, probator de bază pentru tuburile de eşantionare din PVC şi garnituri din folie, bridă de prindere, masă specială pentru ridicarea mai uşoară, extractor hidraulic.

Lucrările de teren (trei foraje la adâncimea de 3,00 m) s-au executat la data de 13 octombrie 2023.

Lucrările de laborator s-au executat în perioada 19 – 25 octombrie 2023.

c) PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE OBȚINUTE PE TEREN:

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele geotehnice executate.

CARACTERISTICILE DE AGRESIVITATE ALE APEI SUBTERANE ȘI, EVENTUAL, ALE UNOR STRATURI DE PĂMÂNT – nu sunt prezentate.

d) PREZENTAREA LUCRĂRILOR DE LABORATOR EFECTUATE:

Prelevarea, manipularea şi transport-tarea probelor s-a făcut conform SR EN ISO 22475-1: "Investigații şi încercări geotehnice. Metode de prelevare şi măsurători ale apei subterane. Partea 1. Principii tehnice pentru execuție".

Probele s-au recoltat tulburate.

Intervalul analizei probelor este in conformitate cu buletinele de analiză anexate.

Probele prelevate au fost supuse încercărilor la: **MINESA – INSTITUTUL DE CERCETĂRI ŞI PROIECTĂRI MINIERE S.A., loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj (laborator de analize şi încercări în construcții – gradul II).**

***OBSERVAȚIE:* BULETINELE DE ÎNCERCARE CARE CUPRIND ÎNREGISTRAREA TUTUROR DATELOR OBȚINUTE ÎN TIMPUL ÎNCERCĂRILOR ŞI TOATE ELEMENTELE NECESARE VERIFICĂRII CALCULELOR CARE AU CONDUS LA REZULTATELE ÎNCERCĂRILOR RESPECTIVE SE PĂSTREAZĂ, DE REGULĂ, LA UNITATEA ELABORATOARE. COPII ALE ACESTOR BULETINE VOR FI ÎNAINTATE BENEFICIARULUI, LA CEREREA ACESTUIA.**

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) FIŞE SINTETICE PENTRU FIECARE FORAJ SAU SONDAJ DESCHIS ŞI SPT (DACĂ ESTE CAZUL) - da

b) PREZENTAREA RELEVEELOR SONDAJELOR DESCHISE ŞI EVENTUALE RELEVEE ALE FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE – da

c) ANALIZA ŞI INTERPRETAREA DATELOR LUCRĂRILOR DE TEREN ŞI DE LABORATOR ŞI A REZULTATELOR ÎNCERCĂRILOR, AVÂND ÎN VEDERE METODELE DE PRELEVARE, TRANSPORT ŞI DEPOZITARE A PROBELOR, PRECUM ŞI CARACTERISTICILE APARATURII ŞI ALE METODELOR DE ÎNCERCARE. DACĂ UNELE REZULTATE SUNT NERELEVANTE SAU IMPRECISE, ACEST LUCRU TREBUIE MENȚIONAT ŞI COMENTAT; DACĂ ESTE CAZUL, SE VOR FACE PROPUNERI PENTRU COMPLETAREA INVESTIGAȚIILOR – nu sunt prezentate

d) ÎNTOCMIREA UNOR SECȚIUNI/PROFILURI GEOLOGICE, LITOLOGICE, GEOTEHNICE, GEOFIZICE, HIDROGEOLOGICE, BLOC-DIAGRAME (REALIZATE LA SCARĂ, ÎN COTE ABSOLUTE CORELATE CU COTELE FORAJELOR GEOTEHNICE) PRIN CARE SĂ FIE REDATE CU CLARITATE CONDIȚIILE DE TEREN ŞI REPREZENTAREA ACESTORA ÎN PLANURI ALE AMPLASAMENTULUI ÎMPREUNĂ CU POZIȚIILE INVESTIGAȚIILOR ÎN TEREN – da

e) PREZENTAREA TABELARĂ PENTRU FIECARE UNITATE/ORIZONT/STRAT A VALORILOR MĂSURATE ŞI DERIVATE, DUPĂ CAZ, PENTRU PRINCIPALII PARAMETRII GEOTEHNICI NECESARI ÎN PROIECTAREA GEOTEHNICĂ (FIZICI ŞI MECANICI) - da

f) PREZENTAREA TABELARĂ ŞI, EVENTUAL, GRAFICĂ A VALORILOR MĂSURATE DIRECT ŞI A VALORILOR

DERIVATE ALE PARAMETRILOR GEOTEHNICI CARE POT DEFINI NATURA ŞI STAREA FIECĂRUI STRAT DE PĂMÂNT DIN COMPONENŢA TERENULUI, INCLUSIV PRELUCRAREA STATISTICĂ A ACESTORA ŞI CORELAREA CU ALTE PRELUCRĂRI CARE INCLUDE EXPERIENŢA ANTERIOARĂ PENTRU DETERMINAREA VALORILOR PARAMETRILOR GEOTEHNICI. SE VOR SPECIFICA RELAŢIILE ANALITICE SAU EMPIRICE UTILIZATE PENTRU OBŢINEREA VALORILOR DERIVATE: - nu sunt prezentate

g) ÎN CADRUL PROIECTULUI GEOTEHNIC, ÎN FUNCŢIE DE STRUCTURA GEOTEHNICĂ PROIECTATĂ ŞI DE STĂRILE LIMITĂ ANALIZATE *SE VOR DETERMINA ŞI UTILIZA VALORILE CARACTERISTICE ŞI DE CALCUL ADECVATE ALE PARAMETRILOR GEOTEHNICI, ÎN CONFORMITATE CU NORMATIVUL NP 122, BAZATE PE VALORILE PREZENTATE ÎN STUDIUL GEOTEHNIC;*

h) APRECIERI PRIVIND STABILITATEA GENERALĂ ŞI LOCALĂ A TERENULUI PE AMPLASAMENT OBŢINUTE PE BAZA OBSERVAŢIILOR VIZUALE DIN ETAPA DE CARTARE.

Stabilitatea generala si locala a amplasamentului este asigurata la data executarii lucrarilor de teren.

Apariţia unor mişcări de teren pot fi declanşate prin modificări majore ale factorilor climatic şi antropic- inclusiv greşeli de execuţie.

i) ÎNCADRAREA STRATURILOR GEOTEHNICE DIN PUNCT DE VEDERE AL CONDIŢIILOR DE TEREN (GEOTEHNICE, HIDROGEOLOGICE ŞI SEISMICE) ÎN VEDEREA UTILIZĂRII CA TEREN DE FUNDARE (BUN, MEDIU SAU DIFICIL) PRIN RAPORT CU SOLUŢII DE FUNDARE POSIBILE;

Terenurile întâlnite se încadrează in categoria TERENURI MEDII de fundare conform Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii, indicativ NP 074-2022.

j) RECOMANDĂRI CU CARACTER ORIENTATIV CU PRIVIRE LA ADÂNCIMI ŞI SOLUŢII DE FUNDARE (DIRECTE, INDIRECTE) STABILITE PE BAZA CONDIŢIILOR GEOTEHNICE, HIDROGEOLOGICE ŞI SEISMICE DETERMINATE PENTRU AMPLASAMENT, PE BAZA DATELOR REFERITOARE LA CARACTERISTICILE STRUCTURII CARE URMEAZĂ SĂ FIE PROIECTATĂ, PUSE LA DISPOZIŢIE PRIN TEMA DE INVESTIGARE - da

Observaţie: Recomandările şi indicaţiile orientative date la punctul j) pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluţiilor de fundare adoptate şi dimensionate. Toate soluţiile constructive referitoare la terenul de fundare şi structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

k) INDICAŢIE ORIENTATIVĂ ASUPRA NECESITĂŢII ÎMBUNĂTĂŢIRII/CONSOLIDĂRII TERENULUI, PE BAZA DATELOR PUSE LA DISPOZIŢIE PRIN TEMA DE INVESTIGARE: - da

Observaţie: Recomandările şi indicaţiile orientative date la punctul k) pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluţiilor de fundare adoptate şi dimensionate. Toate soluţiile constructive referitoare la terenul de fundare şi structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

l) INDICAŢIE ORIENTATIVĂ ASUPRA NECESITĂŢII PREVEDERII UNOR LUCRĂRI COMPLEMENTARE, PROVIZORII SAU DEFINITIVE, REFERITOARE LA APA SUBTERANĂ: - da

Observaţie: Recomandările şi indicaţiile orientative date la punctul l) pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluţiilor de fundare adoptate şi dimensionate. Toate soluţiile constructive referitoare la terenul de fundare şi structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

m) ÎNCADRAREA FINALA A LUCRĂRII ÎNTR-O ANUMITĂ CATEGORIE GEOTEHNICĂ SAU A PĂRŢILOR DIN LUCRARE ÎN DIFERITE CATEGORII GEOTEHNICE:

Punctajul acordat în această fază de proiectare este următorul:

Condiţii de teren	Terenuri medii	Punctaj : 3 pct
Apa subterană	Fara epuismente	Punctaj : 1 pct
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normala	Punctaj : 3 pct
Vecinătăţi	Cu risc moderat	Punctaj : 3 pct
Zona seismică	Un punct pentru zonele cu Ag<0.15 g	Punctaj : 1 pct
		Punctaj total = 11 pct

În conformitate cu tabelul din normativ, categoria geotehnică este 2.

Nr.crt	Limite punctaj	Categoria geotehnică
1	6.....9	1
2	**10.....14**	**2**
3	15.....21	3

PE PARCURSUL EXECUȚIEI, OBIECTIVUL ÎȘI POATE SCHIMBA CATEGORIA GEOTEHNICĂ STABILITĂ ÎN STUDIUL GEOTEHNIC.

5. MODELUL TERENULUI

Modelul terenului este o reprezentare a condițiilor topografice, geologice, tectonice, hidrogeologice și geotehnice relevante dintr-un amplasament dat, care se bazează pe rezultatele investigațiilor de teren și alte date relevante.

Modelul terenului este principalul rezultat al investigației geotehnice și reprezintă baza de dezvoltare a modelului geotehnic de proiectare.

- **Da .**

CONCLUZII

Prezenta documentatie geotehnica verificata – **AMENAJARE STRADA RĂZOARE, FLOREŞTI, JUDEȚUL CLUJ** – a respectat exigentele indicativului: **NP 074/2022 – NORMATIV PRIVIND INTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII.**

Documentația verificată este valabilă pentru obiectivul menționat in conținut - stampilandu-se respectând **ORDINUL MDLPA nr. 817 din 23 IUNIE 2021 –** APROBAREA PROCEDURII PRIVIND ATESTAREA VERIFICATORILOR DE PROIECTE ŞI A EXPERȚILOR TEHNICI, publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 667 din 6 IULIE 2021.**

In cazul executarii altor lucrari decat cele la care se face referire in studiul geotenhic se va elabora alta documentație cu alte concluzii.

Conform punctului 2.2.8. din Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022: La modificarea condițiilor geotehnice/hidrogeologice și/sau de vecinătăți dintr-un amplasament pentru care există un Studiu geotehnic, ca și în cazul utilizării unui studiu geotehnic mai vechi de 10 ani pentru un amplasament, este necesară completarea și actualizarea acestor documentații, obligatoriu printr-un Studiu geotehnic de detaliu.

Cu ocazia lucrărilor de săpături pentru fundații şi anume imediat înainte de turnarea betonului în fundații se va chema proiectantul geotehnician pe șantier pentru verificarea cotei de fundare, natura terenului şi avizarea turnării betonului în fundații. Se interzice în mod categoric turnarea betonului în fundații fără avizul proiectantului geotehnician. Prezenta notă se va trece pe planul de fundații şi se va respecta în mod obligatoriu.

Prezentul referat de verificare nu poate fi reprodus, copiat sau împrumutat integral sau parțial , în mod direct sau indirect sau extins în afara amplasamentului specificat, este valabil doar pentru obiectivul mentionat – la faza de proiectare mentionata.

Prezentul referat are 4 pagini

Întocmit :
Verificator de proiecte Af
Ing. geolog BALANEANU ECATERINA

Primit : 3 exemplare

semnatura

BALANEANU ECATERINA-CLARA

Semnat digital de BALANEANU ECATERINA-CLARA

Anexa nr. 2 la HCL 183/05.12.2023

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENŢI OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

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

- INV: 3.523.393,02 lei inclusiv TVA,
Din care:
- C+M: 2.791.614,94 lei inclusiv TVA.

Capacităţi (în unităţi fizice şi valorice):

- **Amenajare stradă: lungime 577**
- **Amenajare trotuare: 970 mp**
- **Amenjare spaţii verzi: 20mp**
- **Amenajare canalizare pluvială: 595m**
- **Amenajare parcări: 10 buc, din care două pentru încărcare electrică**
- **Amenajare staţie BUS: 1 buc.**

Indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliţi în funcţie de specificul şi ţinta fiecărui obiectiv de investiţii:

Nu este cazul.

Durata estimată de execuţie a obiectivului de investiţii, exprimată în luni:

Se estimează la 4 luni.

ANEXA LA HCL NR. 183/2023

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca
Adresa BCPI: Localitate: Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vaida Voevod, Nr.53, Cod postal 400436, Jud. Cluj, Tel. 0264/431032, 0264/434800, 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/116263

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 6246 / 2023

Întocmit astăzi, **04/12/2023**, privind cererea **249823** din **28/11/2023** având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: COMUNA FLOREȘTI

2. Executant: GABOREAN ANDRA

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic pentru receptia coridorului de expropriere aferent proiectului "MODERNIZARE STRADA RAZOARE, COM. FLORESTI, JUD. CLUJ",intravilan, com. Floresti, jud. Cluj

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
78106	28.11.2023	act administrativ	Primaria comunei floresti
Masuratori	28.11.2023	inscris sub semnatura privata	ing. Andra Gaborean
PT	28.11.2023	inscris sub semnatura privata	ing. Andra Gaborean
Documentatie	28.11.2023	inscris sub semnatura privata	ing. Andra Gaborean

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 6246 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 6338 mp, categoria de folosință drum, intravilan, s- a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

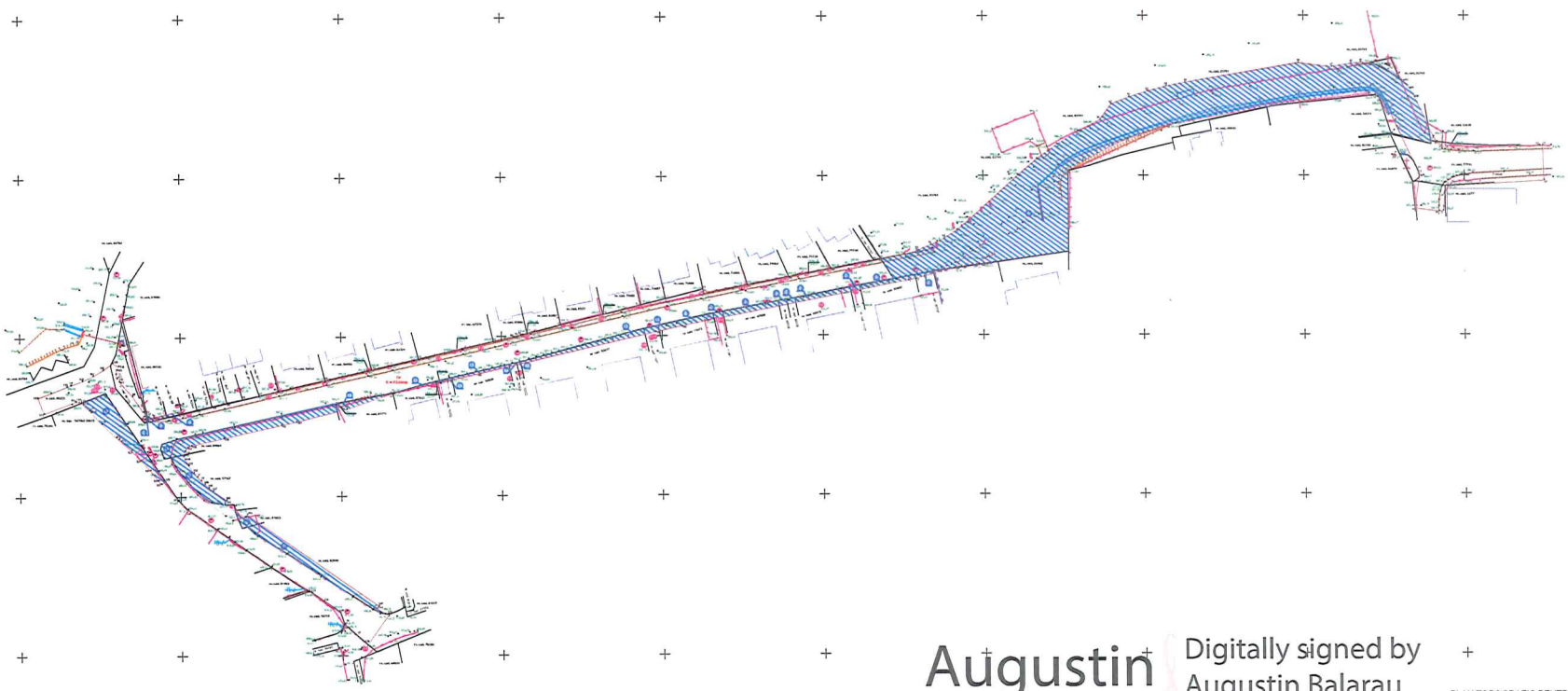
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
50937	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50937 din stratul permanent!
83761	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 83761 din stratul permanent!
77830	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 77830 din stratul permanent!
53436	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 53436 din stratul permanent!
50797	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50797 din stratul permanent!
50006	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50006 din stratul permanent!
50566	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50566 din stratul permanent!
50915	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50915 din stratul permanent!
50950	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50950 din stratul permanent!
86125	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 86125 din stratul permanent!
86126	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 86126 din stratul permanent!
50035	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50035 din stratul permanent!
78302	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 78302 din stratul permanent!
50926	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 50926 din stratul permanent!
78303	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 78303 din stratul permanent!
82686	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 82686 din stratul permanent!
81771	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 81771 din stratul permanent!
57632	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 57632 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
61603	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 61603 din stratul permanent!
52167	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 52167 din stratul permanent!
69854	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 69854 din stratul permanent!
62788	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 62788 din stratul permanent!
62789	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 62789 din stratul permanent!
86225	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se suprapune cu terenul 86225 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2741156: Imobilul TR-5203-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Augustin Balarau



Augustin Balarau

Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2023.12.04 13:50:56 +02'00'

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU EXPROPRIERE

Intravilan
Scara 1:500

Com. Florești, str. Răchiteiu, fsd. Cluj, UAT Florești

Certific amplasamentul

Expropriator - Comuna Florești, prin Primar Bogdan-Nicolae Pivariu

Bogdan-Nicolae Pivariu

Digitally signed by Bogdan-Nicolae Pivariu
Date: 2023.11.28 13:17:07 +02'00'

ANEXA NR. 4 LA HCL NR. 183/2023

MODERNIZARE STRADA RAZOARE, COMUNA FLORESTI, JUD. CLUJ
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE
U.A.T COMUNA FLORESTI, JUD. CLUJ

Nr. Crt	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător teren	Număr cadastral/Nr.topo	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan/ Intravilan	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața de expropriat (mp)
0	1	2	3	6	8	9	10	11	12
1	CLUJ	FLORESTI	BRAN- BALIBANU CRISTIAN	69854	69854	Arabil	Intravilan	310	174
2	CLUJ	FLORESTI	POPAN MARIANA; POPAN MIHAI	81771	81771	Arabil	Intravilan	528	24
3	CLUJ	FLORESTI	NICOARA VASILE; NICOARA MARIA	top.: 1547/b/2/20/2/2	56750	Arabil	Intravilan	700	140
4	CLUJ	FLORESTI	MUNTEAN ADINA-DORINA	57632	57632	Curti-constructii	Intravilan	402	4
5	CLUJ	FLORESTI	LUKÁCS CLAUDIA-MIRELA; LUKÁCS TIBERIU; BAZSO-M NOEMI; ȘCHIOPU DENISA-MARINELA; SÎMBOAN TIMEEA-SONIA; LUCA NICOLAE; LUCA GEORGETA; BOTNARU ANA; JOLDEA OVIDIU-IOAN; JOLDEA EUGENIA-NICOLETA; ȘANDRU MARIA; ENE MARIUS-RADU; ENE ADELINA-MARIANA; SCHLEIER IZABELA; SOCIETATEA POLUS APART SRL; NAGY NORBERT; NAGY BERADETTE-CECILIA; BALMOS ILIE-TEODOR; BALMOS IONELA; OLAH LASZLO-ROBERT; MIRCEA IOANA-DANA; TOGAN OANA; OLTEAN MIHAI-COSMIN; OLTEAN ALEXANDRA-GABRIELA; LEMAK MARIUS-IOAN; LEMAK ANCUTA-CRISTINA; RUSU NICOLAE-CIPRIAN; CĂTĂNESCU DANIEL; CĂTĂNESCU GABRIELA GEORGETA; ION GICU; ION AXENIA-SIMONA; RADUCANU ANDREEA-MARIA; CHINDRIS IOANA-ANCUTA, SFERMAS ELENA; SARLEA IULIA; SARLEA IOAN-CLAUDIU; CADAR LARISA-MALINA; HOTEA VLADIANA-MARIA; INTERNATIONAL CONTROL & AUTOMATION TECHNOLOGY SRL; BANACOVSCHI ANDO; BANACOVSCHI SILVIA CRISTINA	78302	78302	Curti-constructii	Intravilan	1235	4
6	CLUJ	FLORESTI	PAL ISTVAN-BELA; MILAȘ VIOREL VASILE; MILAȘ MARIA; CZEGER ISTVAN ATTILA; CZEGER PETRUȚA; ȘUTEU ALIN-MARIUS; ȘUTEU IOANA; ȘTEFAN RADU; ȘTEFAN ELENA-CAMELIA; RAȚIU DARIUS-DANIEL; RAȚIU TEODORA-SORINA; FILIP RUXANDRA-GEORGIANA	50926	50926	Curti-constructii	Intravilan	153	11
7	CLUJ	FLORESTI	SÎMBOAN TIMEEA-SONIA	78303	78303	Curti-constructii	Intravilan	15	1
8	CLUJ	FLORESTI	HUDREA ADRIAN VASILE; HUDREA CRISTINA; DUMITRACHE CARMEN-GEORGETA; MATEI IOAN; MATEI NASTASIA; ȘTEFAN MARIUS; ȘTEFAN MONICA; FEDER DAN OCTAVIAN; LĂZĂRESCU VLAD-ANDREI; VALESUSAN SIMONA-MARIA; MAXIM BOGDAN-GHEORGHE; LEMAK MARIUS-IOAN; LEMAK ANCUȚA-CRISTINA; ALEXĂ OANA-LARISA; MOCA DOREL-IOAN; MOCA ANDA-REMINA-MARIA; ȘOFRAN IONUȚ-FLAVIU-NICOLAIE; POKA SZABOLCS-NORBERT; PLESCA SERGIU; IACOB PAULA-LILLA;	50937	50937	Altele	Intravilan	338	44
9	CLUJ	FLORESTI	HITECH AUTOMATIZARI SRL	11071	50904	Altele	Intravilan	224	7
10	CLUJ	FLORESTI	HITECH AUTOMATIZARI SRL	11081	50959	Altele	Intravilan	203	5
11	CLUJ	FLORESTI	BERCHESAN PETRU; BERCHESAN LIVIA; PĂRĂUȚIU AUREL MIRCEA; PĂRĂUȚIU NICOLETA MARIA; TIMOFTE ELENA; JOLDEȘ ALEXANDRA; MARINA LUCIAN-ANDREI; COȘ FELICIAN-NICOLAE	11072	50905	Altele	Intravilan	140	29
12	CLUJ	FLORESTI	MOLDOVAN CAMELIA GEORGIANA; PĂTRAȘCU MARIAN; PĂTRAȘCU ADRIANA; HITECH AUTOMATIZARI SRL; ȘOMLEA PAUL-NICOLAE; STANCA MIHAELA-BIANCA; NYITRAI-BUDAI NÁNDOR; NYITRAI-BUDAI ILDIKÓ; VIDREAN NELU-DARIUS; VIDREAN LAURA-ROXANA; POP VASILE; VAN GELDER PIETER JACOBUS	50566	50566	Curti-constructii	Intravilan	137	30
13	CLUJ	FLORESTI	POPA OVIDIU ALEXANDRU; MUNTEAN ADINA- MARIANA; MOLDOVAN CAMELIA GEORGIANA; PRUNEAN PAUL MARIUS; OSOIAN GHEORGHE CIPRIAN; ȘEITOAR COSMIN; ȘEITOAR MIHAELA - ANDREEA; MIRCEA GEORGE ADRIAN; MAIER OVIDIU; MAIER MARIA CLAUDIA; HABA ANDREEA DANIELA; HABA GAVRIL; STAN MARGARETA -VIOLETA; STAN LIVIU; ȘOFINEȚI MIHAI; ȘOFINEȚI MARIA VOICHIȚA; DEAC CRISTIAN-ADRIAN; DEAC GABRIELA; MIRCEA GEORGE-ADRIAN; VAIDA IOANA - NATALIA; MUREȘAN DAN VASILE; PĂTRAȘCU MARIAN; PĂTRAȘCU ADRIANA; DEMIAN ADRIAN-DAN; DEMIAN MARIA-ALEXANDRA; BRAN BĂLIBANU CRISTIAN; SACALOS ANGEL PAUL; BALINT ANDREAS; MĂRIUȚIU AURORA; MADARAS ALUAS MARIUS; MADARAS ALUAS IOANA MARIA; HOZAI MARIN-AUGUSTIN; HOZAI MIHAELA ALINA; MUREȘAN CAMELIA-DORINA; GÂRBOVAN IOAN; STANCA MIHAELA-BIANCA; ȘOMLEA PAUL-NICOLAE; TĂCȘOREAN BOGDAN-CRISTIAN; DRAGOTĂ DALIA-REBECA; POP VASILE; BOTA MIRELA-CORINA; NAGY ANA; VAN GELDER PIETER JACOBUS; BOGDAN RADU-NICOLAIE; BOGDAN ILEANA-ELISABETA; UNGUR CRISTIAN	50006	50006	Altele	Intravilan	704	4

14	CLUJ	FLORESTI	SC BUILDING REAL ESTATE SRL; MARC ANTONIU-CIPRIAN; DREGHICIU DANIELA - MARIA; SC ROM PRODUCT SRL; DAMŞA FLORIN-IOAN; DAMŞA CLAUDIA; ALBU MIHAI; ALBU MARIA; MOMEU RAUL-FLORIAN; DUNCA GRIGORE; MITEA LUCIAN-IOAN; MITEA VIRGINIA; MIZILEANU PASCARIU CĂTĂLIN; MIZILEANU PASCARIU ANA DIANA; PUGNA DIANA-IOANA; POP IONUŢ-DANIEL; POP GABRIELA CRISTINA; OANEŞ BOGDAN-GELU; ŞTEF LAURA ELENA; BACIU CRISTIAN ALIN; JASKO JUDITH; SANDOR CLAUDIU; BAN OANA; ARDELEAN ADRIAN - CONSTANTIN; ARDELEAN GABRIELA-MĂLINA; SUTA DOREL; COCA VASILE; COCA VASELINA; MOLDOVAN MINODORA-IOANA; FLUIERAŞ MIHAELA-IOANA; NICHITEAN RALUCA; NICHITEAN RADU-ANDREI; MAXINESI GEORGIANA-GABRIELA; BIVOL VADIM; BIVOL SVETLANA; BIRÓ LEVENTE; VULTUR MIHAI-MARIUS; VEDINAŞ ALEXANDRU-DORIAN; DÂRJAN SIMION-TEODOR; DÂRJAN ANA; POP VASILE-OVIDEL; POP CRINA MARIA; PRECUP HORIA-CĂLIN; MIHALI MARIA-ANDRADA; OPREA IOAN-MIHAI; MARC VALERIA; MISARĂŞ FLAVIU-EMILIAN; MISARĂŞ VICTORIA; ABU ROCK AYMAN; FĂT NICOLAE-OVIDIU; FĂT DORINA-MIHAIELA; JUCAN RALUCA	50035	50035	Altele	Intravilan	750	4
15	CLUJ	FLORESTI	DUNCA GRIGORE; DUNCA CARMEN- ANDREEA; OANEŞ BOGDAN-GELU; PÁLL-LUKÁCS DARIUS; POP CRINA MARIA; ABU ROCK AYMAN; FĂT NICOLAE-OVIDIU; FĂT DORINA-MIHAIELA	50915	50915	Curti-constructii	Intravilan	130	25
16	CLUJ	FLORESTI	HITECH AUTOMATIZARI SRL	11107	50922	Altele	Intravilan	240	4
17	CLUJ	FLORESTI	ILYES RADU IOAN; ILYES CRISTINA; RĂSTĂU FLORIAN; SC FEROMOB SRL; MARC VALERIA; PRECUP HORIA-CĂLIN; OLTEAN BOGDAN-EMILIAN; CHIŞ EMILIA	50950	50950	Curti-constructii	Intravilan	123	22
18	CLUJ	FLORESTI	SC BULDING REAL ESTATE SRL; ILYES RADU-IOAN; ILYES CRISTINA; PUIA VASILE COSMIN; PUIA SIMONA ANAMARIA; BOLBOCEANU AGLAIDA; SESERMAN VASILE-LUCIAN; SESERMAN IULIA-ELENA; BOTA OANA - FLORINA; COTRĂU PAUL; BARUCK ZOLTAN - FRANCISC; MAN ELENA - GIORGIANA - PETRONELA; RĂSTĂU FLORIAN; DUMITRU LIANA - CARMEN; CICEO ALEXA, CICEO SILVIA; SC FEROMOB SRL; CIOARA ROXANA-MARIA; MARE CRISTIAN - FLORIN; MARE LILIANA - IULIA; IANCU ANTONEL NICOLAE; IANCU ELENA GIORGIANA PETRONELA; CHIOREAN SABINA; CHIOREAN IOAN; ELECTROFLOR GREEN SRL; SABOU DANIELA CLAUDIA; BOEREAN DOREL; BOEREAN CORINA-ALINA; ŢÂMBULEA RADU; EXPERT PROIECT SRL; DUMITRESCU ELENA TEODORA; MOT ALIN LUCIAN; BUT FLORIN EMIL; SĂVUŢIU IONELA-IULIANA; SĂVUŢIU CĂTĂLIN-DORIN; PÁLL-LUKÁCS DARIUS; PALL-LUKACS PETRONELA; FABIAN IMOLA; KEDVES LORAND; FILIMON IOAN; FILIMON MARIA-CORALIA; SĂLĂGEAN COSMIN; BOR ISTVAN LEVENTE; BOR EMESE; VARADI KRISZTINA; IUHOS LETIŢIA-RODICA; IUHOS DIONISIE; DAVID IOAN-DANIEL; DAVID IUNONA-OANA; FRĂŢIMAN MIHAI ION; DRÂMBĂREAN ANDREI-IONUŢ; MUREŞAN GEORGE DĂNUŢ; OLTEAN BOGDAN-EMILIAN; CHICINAŞ ION-IANCU; RICHTER SIMONA-MARCELA; BULUBAŞA SERGIU; CHIŞ EMILIA; GAL FLORIN-CIPRIAN; GAL TIMEIA-ANETA	50797	50797	Curti-constructii	Intravilan	861	5
19	CLUJ	FLORESTI	UNIVERSITATEA DE STIINTE AGRICOLE SI MEDICINA VETERINARA CLUJ-NAPOCA	83761	83761	Arabil	Intravilan	25368	2356
20	CLUJ	FLORESTI	NECHITA LIVIU; NECHITA EMILIA	52167	52167	Arabil	Intravilan	957	73
21	CLUJ	FLORESTI	NECHITA LIVIU; NECHITA EMILIA	61603	61603	Arabil	Intravilan	200	20
22	CLUJ	FLORESTI	BANCIU NICOLAE; BANCIU IOANA OLGA	62788	62788	Pasune	Intravilan	190	7
23	CLUJ	FLORESTI	POGĂCEAN ANDREI-MARIAN; POGĂCEAN OLIVIA-ANCA	62789	62789	Curti-constructii	Intravilan	160	5
24	CLUJ	FLORESTI	STAN MARIA-MIRABELA	86126	86126	Pasune	Intravilan	34	1
25	CLUJ	FLORESTI	BOLBOACĂ ELVIRA; MUREŞAN LAURA-ELVIRA; MARCUS DIANA-MARIA	82686	82686	Arabil	Intravilan	880	129

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere corespund cu situația juridică a imobilelor la momentul întocmirii prezentei liste. Elementele de identificare ale imobilelor menționate în prezenta listă sunt singurele care au putut fi puse la dispoziție la acest moment.

Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria RO-CJ-F, nr. 0291

Comuna FLORESTI,
prin primar Bogdan-Nicolae Pivariu

Signed by: GABOREAN ANDRA
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 04-12-2023 23:12 UTC +02

MODERNIZARE STRADA RAZOARE, COMUNA FLORESTI, JUD. CLUJ
IMOBILE PROPRIETATE PUBLICĂ AFECTATE
U.A.T COMUNA FLORESTI, JUD. CLUJ

Nr. Crt	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Denumirea proprietarului/deținătorului dreptului de administrare	Tarla	Parcelă	Număr cadastral/ Nr.topo	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan/ Intravilan	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața supusă transferului (mp)
0	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1	CLUJ	FLORESTI	Comuna Floresti	-	-	53436	53436	arabil	Intravilan	1472	5
2	CLUJ	FLORESTI	Comuna Floresti			86125	86125	pasune	Intravilan	119	45
3	CLUJ	FLORESTI	Comuna Floresti	-	-	77830	77830	drum	Intravilan	1891	479
4	CLUJ	FLORESTI	Comuna Floresti	-	-	86225	86225	drum	Intravilan	18646	2610
5	CLUJ	FLORESTI	Comuna Floresti	-	-	-	-	drum	Intravilan	8917	71

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate publică afectate de coridorul de expropriere corespund cu situația juridică a imobilelor la momentul întocmirii prezentei liste. Elementele de identificare ale imobilelor menționate în prezenta listă sunt singurele care au putut fi puse la dispoziție la acest moment.

Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria RO-CJ-F, nr. 0291

Comuna FLORESTI,
prin primar Bogdan-Nicolae Pivariu

Signed by: GABOREAN ANDRA
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 04-12-2023 23:12 UTC +02

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ COMUNA FLOREȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5 LA HCL NR. 185/2023

ADEVAL CONSULTING

RAPORT EVALUARE

ADEVAL CONSULTING

Terenuri propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare strada Răzoare, Comuna Floresti, Judetul Cluj”

Comuna Floreşti, Jud. Cluj

Titlul documentului	Raport evaluare
Numărul documentului	1888/IM
Obiectul evaluării	Terenuri propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare strada Răzoare, Comuna Floresti, Judetul Cluj”
Client	Comuna Floreşti
Utilizator desemnat	Comuna Floreşti
Scopul lucrării	Informarea clientului cu privire la valoarea de piaţă a terenurilor subiect, respectiv valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018.
Data evaluării	10.11.2023
Tipul documentului	Document final
Data documentului	27.11.2023
Evaluator	Florin Hirsch
Confidenţialitate	Conţinutul informaţional şi orice parte a prezentului raport este confidenţial şi nu poate fi copiat sau transmis unor terţi, în alte scopuri decât cel desemnat, fără acordul scris şi prealabil al ADEVAL CONSULTING.

ADEVAL CONSULTING

ADEVAL
a: 407280, Floreşti, România,
Str. Avram Iancu, nr. 454C/52
t|f: 0264.439.017
e: office@adeval.ro
w: www.adeval.ro

1.1. Scrisoare de transmitere

Către: **PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI**

Ca urmare a solicitării Dumneavoastră, materializată prin contractul de prestări servicii de evaluare nr. 71.781 din 27.10.2023, înregistrat de noi sub nr. 1888/IM/2023 am efectuat evaluarea terenurilor situate în Comuna Floreşti, propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare strada Răzoare, Comuna Floresti, Judetul Cluj", în scopul informării clientului asupra valorii de piață aferente, respectiv a valorii de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, modificată şi completată prin Legea nr. 233/2018.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenurilor considerate libere, identificate în anexa la contractul menţionat anterior, conform ipotezelor şi descrierilor din cadrul raportului de evaluare.

Am considerat dreptul de proprietate integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini, altele decât cele menţionate în cadrul raportului.

Prezenta lucrare se adresează **COMUNEI FLORESTI**, în calitate de client şi utilizator desemnat.

Concluziile prezentate în această lucrare vor fi utilizate, exclusiv, pentru informarea Dumneavoastră privind valoarea de piaţă, respectiv valoarea de despagubire estimată în conformitate cu prevederile Legii 255/2010 modificată şi completată prin Legea nr. 233/2018, aferente parcelelor de teren analizate.

Estimarea valorii de piaţă raportate s-a realizat ţinând cont de scopul şi utilizarea evaluării, cu respectarea recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor 2022.

In conformitate cu SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piaţă este definită ca fiind *„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere"*.

Pentru estimarea valorilor de piaţă raportate în prezentul document s-a considerat adecvată tehnica (metoda) comparaţiei directe.

In vederea raportării valorilor de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, am utilizat Expertiza întocmită şi actualizată de Camera Notarilor Publici Cluj („Studiu de piaţă Fond imobiliar Judeţul Cluj") valabilă pentru anul 2023 pentru judeţul Cluj. Informaţiile din această Expertiză, utilizate în prezentul raport sunt anexate lucrării.

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor valabile la data evaluării – 10.11.2023. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către noi (data evaluării) este 10.11.2023. Evaluarea a fost realizată în lunile Octombrie-Noiembrie 2023.

Informaţiile referitoare la proprietăţile imobiliare analizate, necesare întocmirii prezentului raport au fost preluate de la reprezentanţii Primăriei Comunei Floreşti. Toate informaţiile au fost luate în considerare ca atare şi acceptate drept corecte fără a întreprinde investigaţii suplimentare. Nu ne asumăm responsabilitatea, în nicio circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate sau incomplete, puse la dispoziţia noastră şi nici pentru o eventuală viciere a opiniei valorice care ar putea fi generată de acestea.

Pe fondul transparenţei limitate a pieţei specifice şi respectiv prin natura sa intrinsecă, activitatea de evaluare nu poate fi asimilată unei ştiinţe exacte, concluziile raportate fiind afectate în multe cazuri de un anumit grad de subiectivitate. Acestea din urmă depind de aprecierea individuală a specialiştilor în evaluare, chiar dacă sunt prezentate opinii în baza aceloraşi date primare. Deşi considerăm opinia noastră rezonabilă şi prezentăm argumente temeinic fundamentate, nu excludem posibilitatea ca alţi specialişti să argumenteze pentru valori diferite.

In conformitate cu solicitarea Dumneavoastră, în tabelul următor veţi regăsi valoarea de piaţă, respectiv valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, aferente terenurilor subiect, rezultată în urma aplicării metodelor considerate adecvate şi prezentate în cadrul raportului de evaluare:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Valoare de piata			Valoare de despagubire conform legii 255/2010
						(EUR/mp)	(EUR)	(Lei)	(Lei)
1	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	204	41.378	205.536	**26.100**
2	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	204	4.889	24.284	**3.600**
3	56750	1547/b/2/2 0/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	213	29.876	148.403	**21.000**
4	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	209	834	4.144	**600**
5	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1.235	4	209	834	4.144	**600**
6	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	194	2.134	10.600	**1.650**
7	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	194	194	964	**150**
8	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	194	8.536	42.401	**6.600**
9	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	194	1.358	6.746	**1.050**
10	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	194	970	4.818	**750**
11	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	194	5.626	27.946	**4.350**
12	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	194	5.820	28.910	**4.500**
13	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	243	970	4.818	**600**
14	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	243	970	4.818	**600**
15	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	194	4.850	24.091	**3.750**
16	50922	11107	Loc. Floresti, jud. Cluj	240	4	194	776	3.855	**600**
17	50950	50950	Loc. Floresti, jud. Cluj	123	22	194	4.268	21.200	**3.300**
18	50797	50797	Loc. Floresti, Str Valea Garboului, Nr. 2	861	5	243	1.213	6.023	**750**
19	83761	83761	Loc. Floresti, jud. Cluj	25.368	2.356	140	329.840	1.638.414	**353.400**
20	52167	52167	Loc. Floresti, jud. Cluj	957	73	213	21.469	106.644	**10.950**
21	61603	61603	Loc. Floresti, jud. Cluj	200	20	194	3.880	19.273	**3.000**
22	62788	62788	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 199/A, Jud. Cluj	190	7	194	1.358	6.746	**1.050**
23	62789	62789	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 199A/2, Jud. Cluj	160	5	194	970	4.818	**750**
24	86126	86126	Loc. Floresti, jud. Cluj	34	1	194	194	964	**150**
25	82686	82686	Loc. Floresti, jud. Cluj	880	129	213	31.535	156.642	**19.350**
			TOTAL		**3.128**			**2.507.201**	**469.200**

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza în care am stabilit opinia valorică raportată. Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- valoarea de piaţă raportată a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul de schimb luat în considerare este de 4,9673 RON/EUR.

Cu aleasă consideraţie,

Bogdan Rada, MAA, REV

Managing partner,
ADEVAL CONSULTING

1.2. *Certificare*

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific, după cele mai bune cunoştinţe ale mele şi părerea mea sinceră că:

- faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la terenurile care fac obiectul prezentului raport şi niciun interes personal sau influenţă legată de părţile implicate în această evaluare;
- angajarea companiei şi a mea în calitate de evaluator autorizat, precum şi onorariul pentru această lucrare de evaluare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de cuantumul valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile şi concluziile mele, precum şi acest raport de evaluare au fost bazate şi elaborate conform cerinţelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, respectiv a Legii 255/2010, modificată şi completată prin Legea nr. 233/2018;
- deţinem cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu am primit asistenţă profesională semnificativă din partea niciunei persoane;
- am respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- la data raportului, sunt membru ANEVAR şi am îndeplinit cerinţele asociaţiei privind pregătirea profesională continuă;
- am inspectat personal terenurile subiect, în data de 10.11.2023, însoţit de către reprezentantul desemnat al Primăriei Comunei Floreşti, domnul Felix Dobra.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi verificat, în conformitate cu Ghidul de Evaluare SEV 400 - Verificarea evaluărilor.

In calitate de evaluator, am încheiată o poliţă de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A..

Florin Hirsch,

Evaluator Autorizat EPI
Membru Acreditat ANEVAR

1.3. Cuprins

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE 3
1.2. CERTIFICARE 7
1.3. CUPRINS 8

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 9

2.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI 9
2.2. CLIENTUL ŞI UTILIZATORII DESEMNAŢI 9
2.3. SCOPUL EVALUĂRII 9
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII 9
2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII. DATA RAPORTULUI 11
2.6. TIPUL VALORII ESTIMATE 11
2.7. INSPECŢIA TERENURILOR 11
2.8. DOCUMENTARE. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR 11
2.9. RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 12
2.10. VALABILITATEA RAPORTULUI 12
2.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE 13
2.12. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 13

3. PREZENTAREA DATELOR 15

3.1. INFORMAŢII GENERALE DESPRE ZONA DE AMPLASARE 15
3.2. DESCRIEREA JURIDICĂ 18
3.3. DESCRIEREA TERENURILOR 20

4. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE 24

4.1. INFORMAŢII GENERALE 24
4.1.1. Definirea pieţei specifice 24
4.1.2. Oferta competitivă 25
4.1.3. Cererea solvabilă 28
4.1.4. Echilibrul pieţei. Previziuni 29

5. ANALIZA DATELOR 33

5.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 33
5.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber 33
5.2. EVALUAREA TERENURILOR 33
4.3.1. TEHNICA (METODA) COMPARAŢIEI DIRECTE 34
4.3.2. TEHNICA PARCELĂRII ŞI DEZVOLTĂRII 35
5.3. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII 38

6. ANEXE 40

6.1. ELEMENTE DE CALCUL 40
6.2. EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAŢĂ 54
6.3. LOCALIZARE TRANZACŢII TERENURI UAT FLOREŞTI 78
6.4. EXTRAS DIN STUDIU DE PIAŢĂ FOND IMOBILIAR JUDEŢUL CLUJ 114

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de ADEVAL CONSULTING, prin evaluatorul autorizat Florin Hirsch, membru acreditat al ANEVAR şi care are competenţa necesară în evaluarea proprietatilor imobiliare.

Nu avem niciun interes actual sau de perspectivă şi nicio implicare legată de proprietăţile imobiliare analizate sau de clientul prezentului raport de evaluare. Nu am primit asistenţă profesională semnificativă din partea niciunei persoane.

2.2. Clientul şi utilizatorii desemnaţi

Prezenta lucrare se adresează COMUNEI FLOREŞTI în calitate de client şi utilizator desemnat. Evaluarea se realizează în baza contractului ferm încheiat cu clientul.

Având în vedere contractul de colaborare şi Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, ne asumăm răspunderea doar faţă de client care are si calitatea de utilizator desemnat.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului cu privire la valoarea de piaţă, la data evaluării, a terenurilor considerate libere identificate în tabelul anterior prezentat, respectiv a valorilor de despăgubire estimate în conformitate cu prevederile legale.

Având în vedere contractul de colaborare şi Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, ne asumăm răspunderea doar faţă de utilizatorul desemnat al prezentului raport, care este clientul.

2.4. Identificarea activelor supuse evaluării

Conform contractului de prestări servicii, obiectul evaluării îl constituie terenurile situate în Comuna Floreşti, propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare strada Răzoare, Comuna Floresti, Judetul Cluj".

Terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafaţa expropriată (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Categoriia de folosinta (conform CF)
1	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	intravilan	arabil
2	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	intravilan	arabil
3	56750	1547/b/2/2 0/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	intravilan	arabil
4	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	intravilan	curti constructii
5	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1.235	4	intravilan	curti constructii
6	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	intravilan	curti constructii
7	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	intravilan	curti constructii
8	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	intravilan	altele
9	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	intravilan	altele
10	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	intravilan	altele
11	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	intravilan	curti constructii
12	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	intravilan	curti constructii
13	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	intravilan	curti constructii
14	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	intravilan	altele
15	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	intravilan	curti constructii
16	50922	11107	Loc. Floresti, jud. Cluj	240	4	intravilan	altele
17	50950	50950	Loc. Floresti, jud. Cluj	123	22	intravilan	curti constructii
18	50797	50797	Loc. Floresti, Str Valea Garboului, Nr. 2	861	5	intravilan	curti constructii
19	83761	83761	Loc. Floresti, jud. Cluj	25.368	2.356	intravilan	arabil
20	52167	52167	Loc. Floresti, jud. Cluj	957	73	intravilan	arabil
21	61603	61603	Loc. Floresti, jud. Cluj	200	20	intravilan	arabil
22	62788	62788	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 199/A, Jud. Cluj	190	7	intravilan	pasune
23	62789	62789	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 199A/2, Jud. Cluj	160	5	intravilan	curti constructii
24	86126	86126	Loc. Floresti, jud. Cluj	34	1	intravilan	pasune
25	82686	82686	Loc. Floresti, jud. Cluj	880	129	intravilan	arabil

Am considerat dreptul de proprietate (conform instrucţiunilor şi informaţiilor primite, descrise mai sus) integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

2.5. *Data estimării valorii. Data raportului*

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor de la 10 noiembrie 2023. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către noi (**data evaluării**) este **10.11.2023**. Evaluarea a fost realizată în perioada lunilor Octombrie - Noiembrie 2023, iar data documentului este 27.11.2023.

2.6. *Tipul valorii estimate*

Având în vedere scopul şi utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022. S-au urmărit recomandările SEV 100 Cadrul general (IVS - Cadrul general), SEV 101 Termenii de referinţă a evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare şi conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordări şi metode de evaluare, SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400) şi GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

În elaborarea lucrării am urmărit obţinerea celei mai potrivite indicaţii asupra valorii de piaţă aferente parcelelor de teren analizate, în conformitate cu definiţia acesteia din SEV 104 Tipuri ale valorii: *„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".*

Pentru estimarea valorii de despăgubire, necesară în conformitate cu prevederile legii 255/2010 modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, am utilizat documentul „Studiu de piaţă Fond imobiliar judeţul Cluj", care are ca Beneficiar Camera Notarilor Publici Cluj, valabilă în anul 2023. Informaţiile din acest document, utilizate în prezentul raport sunt anexate lucrării.

2.7. *Inspecţia terenurilor*

Terenurile subiect au fost inspectate în data de 10.11.2023 de către Florin Hirsch, însoţit de către reprezentantul desemnat ai clientului, domnul Felix Dobra. Identificarea terenurilor s-a realizat cu ajutorul documentelor puse la dispoziţia noastră de către client şi a aplicaţiei GeoPortal ANCPI.

2.8. *Documentare. Natura si sursa informatiilor*

Rezultatele evaluării au la bază informaţiile pe care le-am primit de la client, respectiv informaţiile existente pe piaţa imobiliară specifică.

Toate informaţiile au fost preluate pe baza documentelor avute la dispoziţie şi pe baza unorunor interviuri cu reprezentanţii desemnaţi ai proprietarului.
În această ordine de idei, informaţiile primite şi utilizate au făcut referire la:

- Informaţii referitoare la dreptul de proprietate;
- Informaţii referitoare la caracteristicile fizice ale terenurilor;
- Informaţii referitoare la categoria de utilizare, respectiv zonare primite din partea departamentului de urbanism din cadrul UAT Floresti;
- Informaţii referitoare la tranzacţiile de terenuri libere declarate la Direcţia de Taxe şi Impozite Locale a UAT Floreşti începând cu anul 2021, până în prezent.

Toate informaţiile de mai sus au fost preluate de la reprezentanţii desemnaţi ai clientului, aceştia fiind răspunzători de veridicitatea şi corectitudinea lor.

- Expertiza (Studiu de piata) întocmită şi actualizată de Camera Notarilor Publici Cluj, valabilă pentru anul 2023, pentru judeţul Cluj.
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate.
- Date de piaţă referitoare la tranzacţiile de terenuri libere de pe raza UAT Floreşti încheiate începând cu anul 2021, până în prezent, puse la dispoziţia noastră de către client, care, prin Direcţia de Taxe şi Impozite Locale, este depozitarul tuturor informaţiilor referitoare la tranzacţionarea de imobile de pe raza UAT.
- Date de piaţă preluate de la proprietarii unor proprietăţi similare, de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil.
- Standardele de evaluare a bunurilor 2022.
- Baza de date a firmei.

Prin utilizarea prezentului raport clientul îşi asumă/însuşeşte cele menţionate de către noi ca fiind "declarate de client", sau "a avea sursă de informaţie clientul".

Valoarea este exprimată în LEI şi EUR, conform solicitării primite.
Cursul de schimb RON/EUR considerat este cel afişat de BNR la data evaluării, de 4,9673 lei/euro.

2.9. Responsabilitatea faţă de terţi

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi al utilizatorilor menţionaţi anterior. Raportul este confidenţial, strict pentru persoanele desemnate şi nu acceptăm nicio responsabilitate faţă de altă persoană, în nicio circumstanţă.

2.10. Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanţele din Romania valorile estimate de către noi sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care

condiţiile specifice ale pieţei nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

2.11. *Clauza de nepublicare*

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al ADEVAL CONSULTING, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.
Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale, precum şi daune interese de 100% din valoarea contractului dacă publicarea se face de terţi fără calitate de parte in contractul anterior menţionat.

2.12. *Ipoteze semnificative şi ipoteze speciale semnificative*

Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze semnificative

- La baza evaluării au stat informaţiile descrise în capitolul 2.8.
- Am considerat informaţia furnizată de către terţi ca fiind de încredere, noi neefectuând investigaţii pentru a stabili veridicitatea şi acurateţea acestora.
- Suprafeţele terenurilor subiect, precum şi suprafeţele „de expropriat" au fost luate în considerare în baza informaţiilor puse la dispoziţia noastră de către client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Dreptul de proprietate se consideră integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.
- Din informaţiile deţinute de către noi şi din discuţiile purtate cu reprezentanţii desemnaţi ai clientului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea terenurilor analizate sau proprietăţilor vecine. Nu am avut cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Situaţia actuală a terenurilor analizate a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condiţiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.
- Considerăm că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Am utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-am avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care nu aveam cunoştinţă.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Prin natura muncii noastre, nu suntem obligaţi să oferim în continuare consultanţă sau să depunem mărturie în instanţă relativ la imobilele în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al ADEVAL CONSULTING.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Prin utilizarea prezentului raport de evaluare, beneficiarul îşi asumă toate cele menţionate de noi ca fiind "declarate de beneficiar şi/sau solicitant" sau "având ca sursă aceştia".

2. Ipoteze speciale semnificative:

- Nu este cazul.

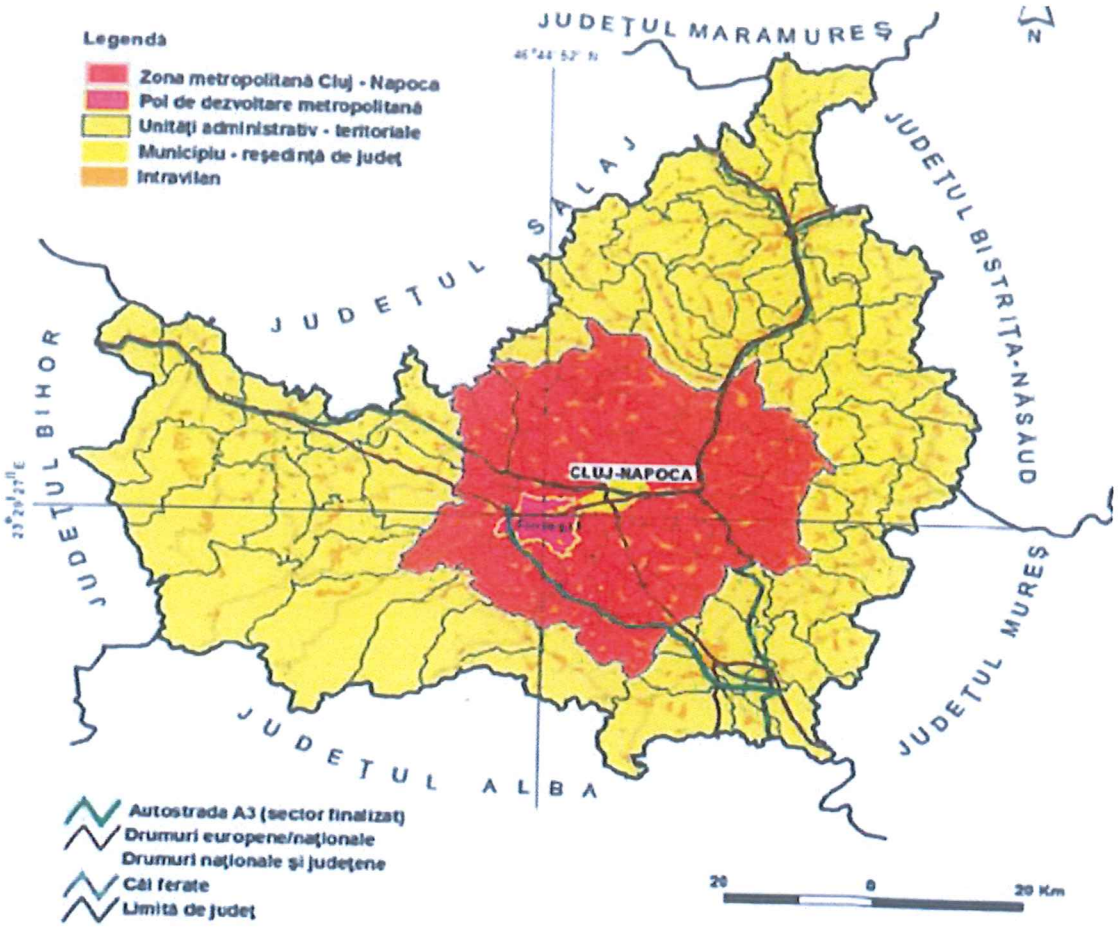
3.Prezentarea datelor

3.1. *Informaţii generale despre zona de amplasare*

Comuna Floreşti este aşezată la vest de municipiul Cluj-Napoca, învecinându-se la nord cu comuna Baciu, la vest cu comuna Gilău, iar la sud cu comunele Săvădisla şi Gilău.

Comuna are în administraţia sa trei localităţi – Floreşti, Luna de Sus şi Tăuţi. Forma localităţii Floreşti este alungită, fiind aşezată de-a lungul DN 1 spre Oradea, la o distanţă de doar 5 kilometri de municipiul Cluj-Napoca.

Această aşezare fericită a comunei faţă de Cluj-Napoca i-a oferit comunei posibilităţi admirabile de dezvoltare urbană puternică şi de ridicare treptată a nivelului economic şi cultural al populaţiei. Comuna Floreşti este o comună de categoria I, iar localitatea Floreşti este de tip rural periurban (integrat).



În ultimii ani, populaţia comunei Floreşti a crescut semnificativ. Acest fenomen poate fi explicat prin creşterea spectaculoasă a sectorului rezidenţial, generat de oferta avantajoasă de teren, de apropierea faţă de municipiul Cluj-Napoca. Astfel, Floreştiul,

alături de alte localități rurale din apropierea municipiului Cluj-Napoca, au depășit ca dinamică imobiliară nu doar orașele din județul Cluj, inclusiv reședința de județ, ci și municipiul București și județul Ilfov. Dezvoltarea sectorului rezidențial a atras după sine dezvoltarea sectorului terțiar și creșterea numărului locurilor de muncă.

Procesul de suburbanizare al comunei Florești se reflectă în dezvoltarea comunei și prin extinderea suprafeței intravilanului. Dacă suprafața intravilanului comunei Florești era în anul 1990 de 380,9 ha, în anul 2004 a ajuns la 1.649,15 ha, iar în anul 2012 a ajuns la 2.548,92 ha.

Autoritățile locale nu au fost însă pregătite organizatoric și financiar pentru a impune un anumit plan urbanistic și prin urmare, într-o perioadă scurtă de timp, de doar câțiva ani, localitatea Florești și-a pierdut în mare parte identitatea, devenind un sat sistematizat în mare grabă. Pentru a răspunde situației nou create, în Planul Urbanistic General reactualizat se propune o dimensionare corespunzătoare a intravilanelor, cu reglementări specifice în zonele funcționale.

Comuna Florești este una dintre singurele două comune din județ (alături de comuna Apahida) care îndeplinește criteriile pentru a intra în categoria orașelor, din perspectiva numărului de locuitori, a ponderii populației ocupate în activități non-agricole, a alimentării cu apă a locuințelor și a gestiunii deșeurilor.

În ultimii ani localitatea Florești s-a situat pe prima poziție din județ în ceea ce privește numărul de locuințe noi finalizate. În comună încă există locuințe noi care nu au fost finalizate și ocupate, ceea ce conduce la ipoteza continuării creșterii populației în următorii ani. Se înregistrează și o creștere a calității locuințelor din localitate, pe direcția creșterii suprafeței locuibile; astfel, în Florești se înregistrează cea mai mare suprafață locuibilă pe locuitor din județ, de 38,32 m2/persoană, în timp ce valoarea medie a suprafeței locuibile pe locuitor în rural este de 18,25 m2/persoană.

De asemenea, traficul intens desfășurat la nivelul comunei generează și probleme semnificative de poluare a aerului, dar și un nivel de zgomot ridicat.

Problema majoră identificată la nivelul comunei în privința infrastructurii de transport constă însă în congestionarea traficului rutier la orele de vârf. Localitatea Florești este străbătută de DN1-E60, caracterizat de un trafic ridicat; totodată, comuna Florești este comuna cu cel mai mare număr de locuitori din România, mare parte a populației comunei făcând naveta către municipiul Cluj-Napoca. În plus, datorită avântului imobiliar fără precedent la nivel național, care s-a înregistrat în comuna Florești în ultimii ani, există probleme de congestionare a traficului și în ceea ce privește circulația de la noile cartiere construite în Florești și DN1.

Dată fiind apropierea foarte mare față de municipiul Cluj-Napoca și includerea comunei Florești în zona metropolitană Cluj, în ultimii ani au apărut tot mai multe investiții locale și în alte ramuri economice, sectorul serviciilor și comerțul cunoscând o puternică

dezvoltare. În sectorul serviciilor se remarcă o puternică dezvoltare a transporturilor de mărfuri, călători, curierat, servicii auxiliare; servicii de cazare; restaurante, baruri, catering, etc. În plus, datorită urbanizării sale și a faptului că numeroase persoane tinere s-au mutat în comună în ultimii ani, în comuna Florești funcționează o serie de societăți comerciale și persoane fizice autorizate care desfășoară activități arareori întâlnite în mediul rural românesc, cum sunt: activități de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal; activități de consultanță pentru inginerie și management; activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea; activități de consultanță în tehnologia informației; activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client); prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe și altele.

Având în vedere faptul că Floreștiul se caracterizează printr-un navetism foarte ridicat către municipiul Cluj-Napoca, dobândind statutul de „cartier-dormitor". În comună nu există unele funcțiuni sociale precum spital sau liceu, suprafețele verzi sunt reduse ca urmare a extinderii necontrolate a zonelor rezidențiale, iar rețelele de transport și utilități au ținut cu greu pasul cu expansiunea imobiliară. În consecință, populația comunei a rămas dependentă de municipiul Cluj-Napoca în privința majorității serviciilor.

În ultimii ani, investițiile în locuințe au cunoscut o amploare deosebită, datorită unei rentabilități de neimaginat pentru constructori și nereglată de statul român, la care s-a adăugat un sistem de creditare lejer. Ca urmare a amplului proces de suburbanizare a județului, mai ales în jurul municipiului Cluj-Napoca, în Florești s-au construit atât cartiere somptuoase de vile, cât și blocuri cu confort redus, pentru persoanele cu venituri scăzute.



Sursa: Google Earth

Problema majoră identificată la nivelul comunei în privința infrastructurii de transport constă însă în congestionarea traficului rutier la orele de vârf. Localitatea Florești este străbătută de DN1-E60, caracterizat de un trafic ridicat; totodată, comuna Florești este comuna cu cel mai mare număr de locuitori din România, mare parte a populației comunei făcând naveta către municipiul Cluj-Napoca. În plus, datorită avântului imobiliar fără precedent la nivel național, care s-a înregistrat în comuna Florești în ultimii ani, există probleme de congestionare a traficului și în ceea ce privește circulația de la noile cartiere construite în Florești și DN1. Deși au fost adoptate deja anumite măsuri – marcarea la patru benzi a singurei artere de circulație, introducerea mijloacelor de transport în comun ale Companiei de Transport Public, suplimentarea programului de circulație a mijloacelor de transport în comun – aceste măsuri au avut efecte benefice, dar acestea nu sunt suficiente pentru decongestionarea traficului.

3.2. *Descrierea juridică*

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra terenurilor prezentate în tabelele următoare:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Categoriia de folosinta (conform CF)
1	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	intravilan	arabil
2	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	intravilan	arabil
3	56750	1547/b/2/2 0/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	intravilan	arabil
4	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	intravilan	curti constructii
5	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1.235	4	intravilan	curti constructii
6	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	intravilan	curti constructii
7	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	intravilan	curti constructii
8	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	intravilan	altele
9	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	intravilan	altele
10	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	intravilan	altele
11	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	intravilan	curti constructii
12	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	intravilan	curti constructii
13	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	intravilan	curti constructii
14	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	intravilan	altele
15	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	intravilan	curti constructii

Am considerat dreptul de proprietate al terenurilor libere, respectiv considerate libere (conform instrucţiunilor şi informaţiilor primite, descrise anterior) integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Conform solicitării clientului, obiectul evaluării este reprezentat de terenurile considerate libere.

De asemenea, în cazul în care, conform informaţiilor avute la dispoziţie, pe suprafaţa de teren afectată de expropriere există împrejmuiri notate în Extrasele de Carte Funciară, am estimat şi aportul acestor elemente, respectiv un cost de înlocuire net al acestora.

3.3. *Descrierea terenurilor*

Terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în zona estică a localităţii, pe strada Răzoare.

Aceste terenuri sunt propuse spre expropriere pentru pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare strada Răzoare, Comuna Floresti, Judetul Cluj".



Pentru fiecare dintre terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare au fost primite informaţii referitoare la dreptul de proprietate, caracteristicile fizice, precum şi posibilităţile de dezvoltare ale fiecărui teren. În tabelele următoare sunt prezentate toate aceste informaţii pentru fiecare teren in parte.

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Categoriia de folosinta (conform CF)	Observatii / Referinte (conform CF)	Categoria de folosinta (conform urbanism)	UTR conform PUG	Utilizare admisa conform PUG/PUZ/PUD**	Coeficienti urbanistici		Imprejmuire intabulata (Da/Nu)	Imprejmuire intabulata afectata de expropriere (Da/Nu)	Dimensiuni imprejmuire intabulata afectata de expropriere (m)
											CUT	POT			
1	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	arabil	Imobil partial imprejmuit	teren construibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial unifamilial	1	0,35	Da	Da	3.15ml - gard de plasa cu fundatie si 55.9ml gard de plasa fara fundatie
2	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	arabil	Imobil neimprejmuit	teren construibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial unifamilial	1	PUG 35%			
3	56750	1547/b/2/20/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	arabil	Arător la Răzoare	teren construibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial multifamilial	1 - 1,2	30% - 35%			
4	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	curti constructii	Notate drepturi de servitute	teren construibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial unifamilial	1	0,35			
5	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1.235	4	curti constructii	Imobil partial imprejmuit cu gard de beton pe latura de E si latura de V.	Curți- Construcții	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare/ rezidențial multifamilial	1,00 - 1,2	30% - 35%	Da	NU	
6	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	curti constructii	neimprejmuit	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
7	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	curti constructii	Imobil neimprejmuit.	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
8	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	altele	-	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
9	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	altele	-	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
10	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	altele	-	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
11	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	curti constructii	-	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
12	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	curti constructii	Parcare	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial multifamilial	/	/			
13	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	curti constructii	-	Curți- Construcții	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial multifamilial	1,00 - 1,5	30% - 35%			
14	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	altele	-	Curți- Construcții	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial multifamilial	1,00 - 1,5	30% - 35%			
15	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	curti constructii	-	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
16	50922	11107	Loc. Floresti, jud. Cluj	240	4	altele	-	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
17	50950	50950	Loc. Floresti, jud. Cluj	123	22	curti constructii	-	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
18	50797	50797	Loc. Floresti, Str Valea Garboului, Nr. 2	861	5	curti constructii	Imobil de locuinte colective D+P+2E+M	Curți- Construcții	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial multifamilial	1,00 - 1,5	30% - 35%			

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Categoriia de folosinta (conform CF)	Observatii / Referinte (conform CF)	Categoria de folosinta (conform urbanism)	UTR conform PUG	Utilizare admisa conform PUG/PUZ/PUD**	Coeficienti urbanistici		Imprejmuire intabulata (Da/Nu)	Imprejmuire intabulata afectata de expropriere (Da/Nu)	Dimensiuni imprejmuire intabulata afectata de expropriere (m)
											CUT	POT			
19	83761	83761	Loc. Floresti, jud. Cluj	25.368	2.356	arabil	Teren neimprejmuit;	teren construibil	instituții publice și servicii pe bază de PUZ	instituții publice și servicii pe bază de PUZ / administrativ	între 0,8 1,0	între 20% și 40% stabilit prin PUZ			
20	52167	52167	Loc. Floresti, jud. Cluj	957	73	arabil	Imobil imprejmuit	teren construibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial unifamilial	1,00 - 1,20	30 - 35%	Da	Da	24.9ML - Gard plasa cu fundatie beton
21	61603	61603	Loc. Floresti, jud. Cluj	200	20	arabil	Imobil partial imprejmuit	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/	Da	Da	2.45ml - poarta tabla si 5.9ml - gard de plasa
22	62788	62788	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 199/A, Jud. Cluj	190	7	pasune	imobil neimprejmuit	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/			
23	62789	62789	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 199A/2, Jud. Cluj	160	5	curti constructii	Teren imprejmuit; imprejmuit partial cu gard din beton	teren neconstruibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/	Da	Nu	
24	86126	86126	Loc. Floresti. jud. Cluj	34	1	pasune	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit in partea de vest, intre punctele 16-20 si 19-17, avand destinatia de drum	teren neconstruibil cu destinația drum	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare	/	/	Da	Da	1.9ml - gard de lemn si 6.2ml gard metalic
25	82686	82686	Loc. Floresti, jud. Cluj	880	129	arabil	Imobil imprejmuit cu gard de plasa la N, S si V.	teren construibil	locuințe sau case de vacanță cu regim mic de înălțime pe bază de PUZ	Locuințe și Funcțiuni Complementare / rezidențial multifamilial	1,00 - 1,20	30% - 35%	Da	Da	53.15ml - gard de plasa
TOTAL					3.128										

Observaţii: Pe unele dintre terenurile analizate există amenajări (aşa cum sunt prezentate în descrierile individuale ale parcelelor). În marea majoritate aceste amenajări sunt extratabulare, deci nu au putut fi identificate din surse opozabile caracteristicile tehnice necesare pentru estimarea unei valori. În cazul în care, conform informaţiilor avute la dispoziţie, pe suprafaţa de teren afectată de expropriere există împrejmuiri sau alte amenajări notate în Extrasele de Carte Funciară, am estimat şi aportul acestor elemente, respectiv un cost de înlocuire net al acestora.

De asemenea, în Expertiza („Studiu de piaţă Fond imobiliar Judeţul Cluj") întocmită şi actualizată de Camera Notarilor Publici Cluj, valabilă pentru anul 2023, pentru judeţul Cluj, nu sunt cuprinse aceste elemente, existând indicaţii doar cu referire la terenuri şi construcţii.

Precizăm faptul că în cadrul terenurilor analizate există unele terenuri pentru care nu am avut la dispoziţie suficiente informaţii care să permită estimarea valorii de piaţă a parcelei individuale. Conform caracteristicilor fizice sau juridice din prezent aceste terenuri nu sunt construibile. Totuşi, având în vedere faptul că aceste terenuri au rezultat în urma unor dezmembrări ale unor amplasamente mai mari, care au fost autorizate pentru dezvoltări rezidenţiale, am asimilat ca valoare de piaţă cotaţia unitară minimă estimată pentru parcelele construibile.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Informaţii generale

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

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

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4.1.1. Definirea pieţei specifice

In cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începand cu tipul terenurilor. Acestea sunt terenuri situate în intravilanul Comunei Floreşti, în zona estică a localităţii, strada Răzoare.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietăţii subiect au fost analizaţi următorii factori:

- tipul proprietăţii – terenuri pretabile pentru dezvoltări rezidenţiale sau dezvoltări conexe acestei utilizări.
- caracteristicile proprietăţii
  - terenuri destinate
    - persoanelor fizice - parcelele de dimensiuni mici;
    - persoanelor juridice/investitorilor imobiliari locali – parcelele de dimensiuni medii/mari;
  - potenţialii utilizatori: persoane fizice care achiziţionează un teren în scopul edificării unei locuinţe unifamiliale (în cazul parcelelor de dimensiuni mici) sau investitori care doresc edificarea unor ansambluri imobiliare (în cazul parcelelor de dimensiuni medii);

- aria imobiliară – locală, Comuna Floreşti, în general, zona estică a localităţii, în particular;
- specificul zonei – preponderent rezidenţial, dar în apropiere se regăseşte Centrul comercial Vivo, principalul punct de interes al zonei;
- proprietăţile comparabile disponibile – număr mediu de proprietăţi similare ofertate spre spre vânzare.

După analizarea situaţiei actuale a terenurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare, respectiv având în vedere concluziile desprinse din analizarea pieţei imobiliare a Comunei Floreşti, s-a considerat că piaţa specifică pe care ternurile subiect pot fi valorificate în condiţii de profitabilitate optimă, raportat la condiţiile externe (terenurilor), este cea a terenurilor destinate edificării unor construcţii cu utilizare rezidenţială.

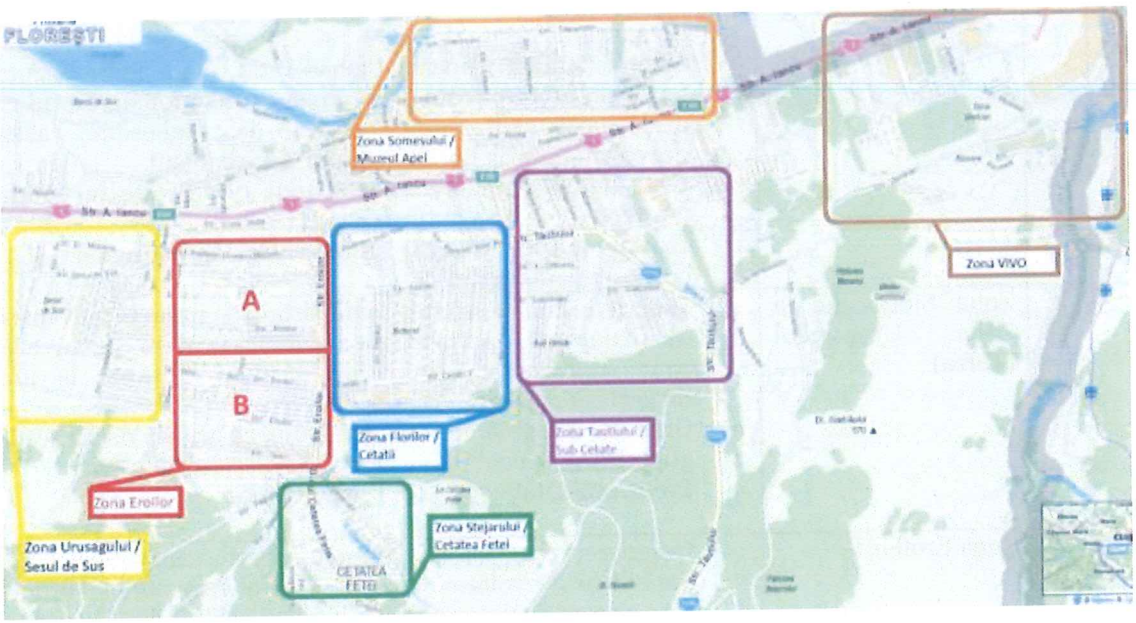
In cazul proprietăţilor analizate, luând în considerare tipul de piaţă definit, analiza are la baza cererea manifestată atât de persoane juridice (în cazul terenurilor de dimensiuni medii), cât şi de persoane fizice (în cazul terenurilor de dimensiuni mici), pentru terenuri situate în Comuna Floreşti.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi. In analiza acestei pieţe am investigat aspecte legate de situaţia economică a localităţii, populaţia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi respectiv oferta competitivă pentru tipurile de proprietate mai sus menţionat.

Principalele zone de interes imobiliar din Comuna Floreşti sunt următoarele: zona Polus Center, zona străzii Someşului şi străzii Muzeul Apei, zona str. Tăuţiului, zona străzilor Florilor şi Cetăţii, zona străzii Eroilor, zona străzii Uruşagului/Sesul de Sus şi zona străzii Stejarului. Distanţa între centrul localităţii şi centrul municipiului Cluj-Napoca este de aproximativ 8 km.

4.1.2. Oferta competitivă

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Oferta de terenuri similare este medie/ridicată, fapt generat de amplasarea într-o zonă cu un număr ridicat de terenuri libere, care a înregistrat o dezvoltare semnifcativă în ultimii ani.

Din punctul de vedere al interesului tranzacțional și al valorilor de piață clasamentul acestor zone este următorul:

1	Zona Vivo (care cuprinde şi strada Răzoare)	○ Descriere: zonă foarte apropiată de Cluj-Napoca (unii participaţi de pe piaţă o numesc "Mănăştur Vest") şi de mall-ul Vivo Center, unde se întâlnesc blocuri de locuinţe, case, spaţii comerciale şi administrative, cât imobile ale unor instituţii. ○ Grad de vandabilitate (nr. tranzacţii şi interes investiţional): relativ ridicat. ○ Preţuri solicitate: 20% - 40% peste etalon, zona fiind percepută ca fiind foarte bună.
2	Zona Someşului – Muzeul Apei şi Zona Tăuţiului	○ Descriere: zonă cu multe case (individuale şi duplex-uri) şi blocuri de locuinţe cu regim de înălţime mai mic (până la P+2E+M), unde nu sunt ansambluri foarte mari de locuinţe, dar totuşi construcţiile existente sunt destul de înghesuite, existând căi de acces foarte înguste. Similar primelor zone dezvoltate în comună, aici edificarea s-a făcut haotic. ○ Grad de vandabilitate: mediu/ridicat. ○ Preţuri solicitate: 5% - 15% peste etalon datorită percepţiei favorabile care vine din distanţa semnificativă faţă de ferma de pui.
3	Zona Florilor – Cetăţii şi Zona Eroilor A	○ Descriere: primele zone dezvoltate din Floreşti şi cu numărul cel mai mare de construcţii rezidenţiale (din acest motiv le considerăm şi zone etalon). Aceste zone sunt caracterizate de existenţa multor ansambluri de locuinţe mari (cu blocuri de locuinţe de tip P+4E), a unui număr mare de case (în special pe str. Florilor, str. Prof. Ioan Rus şi str. Dumitru Mocanu). În

		aceste zone s-au dezvoltat şi cele mai multe proprietăţi complementare: supermarket-ul Profi, piaţa agroalimentară, farmacii, grădiniţe etc. De asemenea menţionăm faptul că şi aici construcţiile sunt destul de înghesuite, acestea dezvoltându-se la limita regulilor de urbanism. ○ Grad de vandabilitate: mediu, dar oferta este în continuă creştere. ○ Există riscul scăderii interesului investiţional şi, în consecinţă, al preţurilor.
4	Zona Sterjarului şi Zona Uruşagului (Terra)	○ Descriere: zonele cele mai îndepărtate de mun. Cluj-Napoca şi de majoritatea proprietăţilor complementare. Şi în aceste zone sunt multe blocuri de locuinţe edificate la limita respectării regulilor urbanistice. ○ Grad de vandabilitate: relativ mediu, cu acelaşi risc al scăderii gradului de vandabilitate cauzat de creşterea ofertei. ○ Preţuri solicitate: 5% - 10% sub etalon.
5	Zona Eroilor B	○ Descriere: zonă cu un stigmat negativ cauzat de calitatea imobilelor dezvoltate acolo (în special Ansamblul Multiserv, care este cel mai mare ansamblu de locuinţe din Floreşti). De asemenea în această zonă este foarte evidentă şi nerespectarea standardelor urbanistice, majoritatea blocurilor de locuinţe fiind foarte înghesuite. Fiind cea mai ieftină zonă din localitate şi calitatea locatarilor este diferită de celelalte zone, fapt care a condus la înrautăţirea aspectului exterior al imobilelor. ○ Grad de vandabilitate: mediu. În ciuda stigmatului negativ, proprietăţile din această zonă continuă să se vândă datorită faptului că aici sunt cele mai ieftine proprietăţi din Floreşti. ○ Preţuri solicitate: 10% - 20% sub etalon.

Pentru terenurile analizate, cotaţiile de tranzacţionare sau ofertare variază în principal în funcţie de localizare, dimensiuni, de facilitatea accesului, topografie, de utilităţile de care dispun şi coeficienţii urbanistici.

Menţionăm faptul că majoritatea terenurilor ofertate spre vânzare sunt destinate edificării unor construcţii cu destinaţie rezidenţială, dar conform analizei noastre şi a informaţiilor istorice referitoare la tranzacţionarea terenurilor din Comuna Floreşti, nu există diferenţe de preţ între terenurile rezidenţiale şi cele destinate serviciilor, elementele princpale care diferenţiază preţurile terenurilor fiind coeficienţii urbanistici şi localizarea.

In urma analizei de piaţă efectuate la nivelul pieţei specifice aferente Comunei Floreşti, s-a constatat faptul că preţurile unitare pentru terenuri pretabile pentru dezvoltările menţionate anteriore se încadrează în două categorii. În prima categorie, se încadrează terenurile de dimensiuni mici, pe care se pot edifica construcţii cu regim de înălţime mic (CUT aprox. 0,9 POT aprox. 35%). În a doua categorie se regăsesc terenurile de dimensiuni medii/mari, dar care sunt situate în zone in care este permisă edificarea unor construcţii cu regim de înălţime mediu (CUT max. 1,5 POT max. 40%).

Tip proprietate	Zona	Preţuri medii solicitate	
		minim	maxim
Terenuri libere de dimensiuni mici, pretabile pentru construcţii cu regim de înălţime mic	Răzoare	110 (EUR/mp)	200 (EUR/mp)
Terenuri libere de dimensiuni medii, pretabile pentru construcţii cu regim de înălţime mediu	Răzoare	130 (EUR/mp)	250 (EUR/mp)

În tabelul de mai sus se regăsesc concluziile referitoare la preţurile solicitate pentru fiecare dintre cele 2 categorii de terenuri descrise anterior, iar în tabelele următoare sunt prezentate ofertele de terenuri similare existente în prezent pe piaţă, precum şi tranzacţiile cu terenuri libere similare, puse la dispoziţia noastra de către client. Având în vedere faptul că în ultima perioadă au fost autorizate foarte puţine proiecte imobiliare, în cazul terenurilor pentru care există certitudinea edificării preţurile practicate pe piaţa specifică exced limitele superioare ale intervalelor prezentate anterior.

4.1.3. Cererea solvabilă

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

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Ţinând cont categoriile de terenuri descrise în capitolul anterior, cererea solvabilă se împarte în două categorii.

Prima este reprezentata de persoanele fizice care doresc achizitionarea unei parcele mici de teren, pe care să edifice o locuinţă unifamilială sau o casă tip duplex.

A doua categorie este compusă din societăţi comerciale sau persoane fizice cu putere financiară mare, care optează pentru achiziţionarea unor terenuri de dimensiuni medii sau chiar mari, în zone în care este permisă edificarea de construcţii rezidenţiale. Aceste terenuri sunt ulterior valorificate prin parcelare sau chiar prin dezvoltarea unor ansambluri rezidenţiale.

Cererea solvabilă este influenţată de adecvarea şi atractivitatea, respectiv deficienţele imobilelor ofertate.

În ceea ce priveşte terenurile de dimensiuni mici, numărul potenţialilor cumpărători este relativ mare, dar cu cât dimensiunea parcelelor este mai mare şi implicit preţul de achiziţie creşte, numărul potenţialilor cumpărători scade. Asfel, în cazul acestei ultime

categorii (terenuri de dimensiuni medii/mari) potenţialii investitori se rezumă la un număr relativ limitat, de regulă societăţi comerciale specializate în dezvoltări imobiliare.

Având în vedere faptul că în ultima perioadă au fost autorizate un număr mai mic de proiecte imobiliare, în cazul terenurilor pentru care există certitudinea edificării, cererea este semnificativ mai mare.

4.1.4. Echilibrul pieţei. Previziuni

Previziunile pentru perioada următoare nu indică schimbări semnificative ale situaţiei existente. Astfel cererea pentru terenuri similare se va menţine la un nivel relativ constant, existând posibilitatea scăderii cererii pe fondul unor tendinţe descendente de ansamblu a pieţei imobiliare. În ceea ce priveşte preţurile practicate pentru tipurile de terenuri analizate, având în vedere informaţiile de piaţă disponibile în prezent, este posibilă menţinerea cotaţiilor şi în perioada imediat următoare.

Tinând cont de datele estimate mai sus, se poate afirma că la acest moment există o cerere solvabilă mai mare decât oferta competitivă, dar decalajul dintre cererea solvabilă şi oferta competitivă este unul relativ scăzut. In această ordine de idei, previzionăm păstrarea acestei situaţii şi în lunile următoare.

Totuşi, în contextul crizei geopolitice, care a generat perturbarea întregului mediu economic, se manifestă un risc investiţional generalizat, marcat de incertitudinile pieţelor. De asemenea, există un risc şi cu privire la perioada următoare, pe care unii analişti o anticipează ca şi o criza economică.

Astfel, piaţa imobiliară specifică proprietăţilor analizate, în acest moment, este influenţată de incertitudini şi temeri cu privire la evoluţia viitoare, şi nu sunt excluse schimbări în percepţia participanţilor de pe piaţa specifică. Totuşi, precizăm faptul că este puţin probabil ca aceste schimbări să apară în perioada imediat următoare.

Tranzacţii terenuri construibile

Nr. crt.	Nr. incheiere contract	Data tranzactie	UAT	Localizare	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
1	331	22/Mar/22	Floresti	Magnoliei	60284	60284	627	80.000	128
2	414	22/Mar/22	Floresti	Tauti	76440	76440	500	172.000	344
3	5973	12/Aug/22	Floresti	Tineretului	67580	67580	418	65.000	156
4	3656	7/Oct/22	Floresti	Sesul de Sus	67901	67901	481	52.000	108
5	264	25/Jan/22	Floresti	Sesul de Sus	67877	67877	481	60.000	125
6	447	4/Feb/22	Floresti	Sesul de Sus	67606	5551/5	481	60.000	125
7	448	4/Feb/22	Floresti	Sesul de Sus	67898	5551/3	481	60.000	125
8	3168	30/Aug/22	Floresti	Sesul de Sus	80306	5551/10	403	50.000	124
9	3164	30/Aug/22	Floresti	Sesul de Sus	67797	67797	481	55.500	115
10	920	7/Mar/22	Floresti	Sesul de Sus	67862	5551/4	481	60.000	125
11	1600	20/Oct/22	Floresti		67875	1966/8	425	40.000	94
12	2975	18/Jul/22	Floresti	Avram Iancu	84518	84518	908	117.895	130
13	3348	24/Nov/22	Floresti	Crizantemelor	58363	58363	664	78.000	117
14	1202	13/Aug/20	Floresti	Sub Cetate	67559	67559	443	50.000	113
15	132	20/Jan/22	Floresti	Porii	83701	83701	607	90.000	148
16	1924	26/May/22	Floresti	Porii	80566	80566	2.259	295.500	131
17	180	25/Mar/22	Floresti	Razoare	69621 69622	69621 69622	266 249	100.000	194
18	2677	8/Sep/22	Floresti	Crizantemelor	56703	56703	538	87.000	162
19	4425	13/Oct/21	Floresti	Fagului	71400	71400	478	50.329	105
20	2382	25/Aug/23	Floresti	Fagului	86286	86286	3.654	570.500	156
21	1951	11/Aug/23	Floresti	Cetatea Fetei	59921	59921	693	64.500	93
22	3940	28/Oct/22	Floresti	Avram Iancu	84473	84473	85	8.556	101
23	3652	7/Oct/22	Floresti	Avram Iancu	67276	67276	395	50.200	127
24	1753	19/Jun/23	Floresti	Tautiului	58546	58546	320	45.000	141
25	4530	28/Dec/22	Floresti	Sub Cetate	70691	70691	509	80.527	158
26	3032	5/Sep/22	Floresti	Urusagului	57478	57478	1.100	223.000	203
27	3270	7/Dec/22	Floresti	Magnoliei	82716	82716	840	176.152	210
28	2087	24/Aug/21	Floresti	Cetatii	68675	68675	1.174	124.758	106
29	825	12/May/21	Floresti	Avram Iancu	82094	82094	850	93.000	109
30	3589	1/Apr/20	Floresti	Cetatii	76289 76292	76289 76292	979 947	175.500	91

Nr. crt.	Nr. incheiere contract	Data tranzactie	UAT	Localizare	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
31	7079	11/Aug/20	Floresti	Cetatii	56360	56360	748	96.104	**128**
32	308	6/Apr/23	Floresti	Luna/Baraj	80933	80933	8.835	797.794	**90**
33	475	6/Apr/23	Floresti	Sesul de Sus	77988	77988	5.755	640.000	**111**
34	579	14/Feb/22	Floresti	Tineretului	69281 50756	69281 50756	5755 1090	650.000	**95**
35	992	10/May/23	Floresti	Avram Iancu	80815	80815	3.151	445.916	**142**
36	903	14/Jul/23	Floresti	Porii	80124	80124	1.798	268.418	**149**
37	1206	22/Jul/22	Floresti	Razoare	83960	83960	680	145.000	**213**
38	2610	29/Aug/23	Floresti	Cetatii	57049	57049	5.000	475.000	**95**
39	1261	9/Jun/23	Floresti	Teilor	84839	84839	647	110.000	**170**
40	3102	1/Sep/23	Floresti	Tautiului	67313	67313	1.000	95.000	**95**
41	1645	7/Jun/22	Floresti	Tineretului	65134	65134	213	20.000	**94**
42	1147	5/Sep/23	Floresti	Sesul de Sus	86397 86398	86397 86398	1155 245	154.351	**110**
43	61	15/Apr/22	Floresti	Tudor Vladimirescu	81847	81847	2.246	227.619	**101**

ADEVAL CONSULTING

Tranzacţii terenuri cu destinaţia de parcare

Nr. crt.	Nr. incheiere contract	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	UAT	Adresa	Suprafata (mp)	Suprafata totala per tranzactie (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Valoare tranzactie (LEI)
1	1546	29/Jun/22	55194	55194	Floresti	Floresti, str. Valea Garboului, nr. 41	12	12	4.000	
2	578	7/Sep/22	82811	82811	Floresti	Floresti, str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.165	20.234
3	699	20/Oct/22	82818 82819	82818 82819	Floresti	strada Razoare, nr. 7E	13 13	26	9.520	46.925
4	638	28/Sep/22	82830	82830	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.500	22.266
5	1014	16/Sep/22	79566	79566	Floresti	str. Avram Iancu, nr. 456C	156	12/156	5.500	
6	617	21/Sep/22	82803	82803	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.500	22.246
7	618	21/Sep/22	82804	82804	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.500	22.246
8	563	5/Sep/22	82826	82826	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.165	20.135
9	700	21/Oct/22	82832	82832	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.760	23.386
10	711	26/Oct/22	82813	82813	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.165	20.425
11	578	7/Sep/22	82811	82811	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.165	20.234
12	617	21/Sep/22	82803	82803	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.500	22.246
13	618	21/Sep/22	82804	82804	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.500	22.246
14	563	15/Sep/22	82826	82826	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.165	20.135
15	599	15/Sep/22	82823	82823	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.165	20.516
16	653	4/Oct/22	82812	82812	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.500	22.266
17	638	28/Sep/22	82830	82830	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.500	22.266
18	598	15/Sep/22	82824 82825	82824 82825	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13 13	26	8.330	41.033
19	4403	7/Nov/22	81618	81618	Floresti	str. Razoare, nr. 162	366	20/366	3.986	
20	717	28/Oct/22	82821	82821	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.760	23.272
21	736	3/Nov/22	82822	82822	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.760	22.378
22	845	20/Dec/22	82833	82833	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	13	13	4.760	23.408
23	159	19/Jan/23	79564	79564	Floresti	str. Avram Iancu, nr. 456D	274	cota de 11,913/274	7.046	35.000
24	770	17/Nov/22	82805	82805	Floresti	strada Razoare, nr. 7E	14	14	4.760	23.424
25	116	23/Feb/23	85660	85660	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	15	15	4.760	23.379
26	86	15/Feb/23	85658	85658	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.760	23.330
27	484	23/Aug/23	86334	86334	Floresti	str. Razoare, nr. 7E	14	14	4.760	23.502

5.Analiza datelor

5.1. Analiza celei mai bune utilizări

Forţele de piaţă formează valoarea de piaţă, astfel încât analiza forţelor semnificative pentru determinarea celei mai bune utilizări este esenţială pentru procesul de evaluare. Ţinând cont de faptul că scopul prezentei lucrări de evaluare este de a forma o opinie asupra valorii de piaţă, în cadrul analizei celei mai bune utilizări am identificat utilizarea cea mai profitabilă şi cea mai competitivă a terenurilor subiect.

Cea mai bună utilizare poate fi definită astfel: „Utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină o valoare maximă".

5.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Menţionăm faptul că am primit din partea solicitantului, pentru fiecare teren în parte, informaţii referitoare la categoria de folosinţă a terenului, utilizarea admisă conform Planului de Urbanism General şi coeficienţii urbanistici. Conform acestor informaţii, permisibilitatea legală este elementul principal în identificarea celei mai bune utilizări. Conform informaţiilor primite din partea clientului, o parte din terenurile analizate îndeplinind criterile posibilităţii fizice, fezabilităţii financiare şi pot satisface criteriul maximei productivităţi. De asemenea, există unele terenuri, care nu indeplinesc condiţiile fizice şi legale pentru a fi construibile.

5.2. Evaluarea terenurilor

În general, terenul are valoare pentru că oferă utilitate potenţială ca amplasament pentru o structură (industrială, comercială, rezidenţială etc.) facilitate de recreere, facilitate medicală sau drept de trecere pentru căi de transport.

Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de interacţiunea dintre cerere şi ofertă, iar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o numită piaţă.

In cele ce urmează este prezentată metodologia de evaluare considerată adecvată pentru terenurile analizate. În cazul terenurilor analizate, a fost identificată ca fiind relevantă şi tehnica reziduală, dar nu sunt îndeplinite condiţiile impuse de standardele de evaluare referitoare la aplicarea acestei metode (SEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 96) şi astfel tehnica nu a fost aplicată. De asemenea, în cadul terenului cu nr.

cadastral 83761, care are suprafaţa de 25.368 mp, din cauza faptului că nu au fost identificate trnzacţii care să permită aplicarea directă a tehnicii (metodei) comparaţiei directe, am aplicat tehnica percelării şi dezvoltării.

4.3.1. Tehnica (metoda) comparaţiei directe

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

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

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Ţinând cont de numărul şi caracteristicile terenurilor care fac obiectul analizei noastre, tehnica a fost aplicată pentru estimarea valorilor de piaţă a parcelelor construibile, conform informaţiilor primite din partea reprezentanţilor desemnaţi ai clientului.

Pentru a estima valoarea de piaţă a terenurilor subiect s-a procedat la un studiu de piaţă în special în zona de amplasare a terenurilor supuse evaluării – în acest studiu urmărindu-se selectarea de informaţii legate de tranzacţii şi oferte cu terenuri cu potenţial de dezvoltare similar. La data evaluării, am dispus de informaţii privind terenuri similare tranzacţionate precum şi terenuri similare ce sunt scoase la vânzare, informaţiile fiind primite din partea clientului, dar şi culese din surse publice, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

In metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin analiza activitatii pieţei pentru tranzacţii cu proprietăţi similare.

Având în vedere caracteristicile parcelelor analizate, am aplicat această tehnică pentru estimarea valorii de piaţă a unor parcele etalon pentru fiecare zona in care sa regăsesc parcelele subiect, respectiv dimensiunile parcelelor (mici, respectiv medii). Ulterior, unde a fost cazul, raportat la valoarea de piaţă estimată pentru parcela etalon, au fost aplicate ajustari suplimentare pentru fiecare parcelă în parte.

Această tehnică nu a fost aplicată terenurilor de dimensiuni mici, care nu îndeplinesc

condiţia urbanistică de a fi construibile, conform informaţiilor primite din partea clientului. Totuşi, în cazul acestor terenuri, având în vedere faptul că aceste terenuri au rezultat în urma unor dezmembrări ale unor amplasamente mai mari, care au fost autorizate pentru dezvoltări rezidenţiale, am asimilat ca valoare de piaţă cotaţia unitară minimă estimată pentru parcelele construibile.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, coeficienţii urbanistici, zonarea şi cea mai bună utilizare.

Comparabilele utilizate şi date legate de oferte şi tranzacţii se regăsesc în anexe în capitolul „Extras din analiza de piaţă", iar grilele de calcul şi justificarea ajustărilor aplicate sunt de asemenea prezentate în anexele raportului de evaluare.

4.3.2. Tehnica parcelării şi dezvoltării

Aceasta metodă se aplică atunci când parcelarea şi dezvoltarea reprezintă cea mai bună utilizare a terenului si când există informaţii disponibile privind vânzările si loturile finalizate. Metoda se recomandă pentru evaluarea terenurilor a căror cea mai bună utilizare este parcelarea şi este caracteristică loturilor mari de teren.

In cadrul acestei metode sunt estimate numărul si dimensiunea loturilor finalizate respectiv preţul lor probabil de vânzare. Se estimează veniturile brute şi cheltuielile aferente dezvoltării. Diferenţa dintre acestea reprezintă veniturile nete din vânzare din care apoi rezultă valoarea terenului.

Analiza parcelarii şi dezvoltării se poate aplica pentru loturi de teren rezidenţial, comercial sau industrial care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în loturi mai mici şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

O parcelare poate crea o utilizare mai mare, mai bună şi mai intensă a proprietăţii atunci când zonarea, utilităţile disponibile, accesul şi alte elemente influente sunt combinate favorabil.

În acest caz parcelarea a ţinut cont faptul că terenul subiect (compus din mai multe parcele alăturate) are o suprafaţa foarte mare, iar de aici vine şi caracterul atipic al proprietăţii, pentru zona în care este localizat.

Ţinând cont de cele de mai sus în aplicarea tehnicii parcelării am urmărit următoarele etape:

- Au fost estimate pierderile de teren util afectat circulaţiilor si altor suprafete comune. Conform informatiilor de piata şi având în vedere faptul că terenul subiect are un front foarte generot la drumuri publice, pentru un teren de

asemenea dimensiuni, suprafata de teren destinata drumurilor este de aproximativ 5% din totalul suprafetei, respectiv 1.300 mp.

- Suprafaţa rămasă în urma eliminării tuturor pierderilor estimate a fost considerată cea totală repartizabilă pe parcelabile active (cu acces şi utilităţi).
- A fost stabilită suprafaţa parcelei medii, care ar putea prezenta cea mai ridicată atractivitate pe piaţa imobiliară specifică, ţinând cont de preferinţele actuale aferente cumpărătorilor solvabili, respectiv de perspectiva de absorbţie a ofertei în termenul stabilit. Suprafata unei parcele medii este de aproximativ 2.200 mp.
- A fost estimat numărul total de parcele care ar putea rezulta în urma unei dezmembrării judicioase şi maxim productive. Numarul total de parcele rezultat in urma parcelarii este 11.
- S-au estimat veniturile obtenabile prin valorificarea parcelelor şi timpul de expunere pe piaţă până la absorbţia totală a ofertei. Avand in vedere numarul de parcele rezultat in urma parcelarii si suprafata acestora, conform informatiilor de pe piata specifica am estimat ca este necesara o perioada de absorbtie de 4 ani. In ceea ce priveste veniturile obtenabile, avand in vedere faptul că nu sunt preconizate cresteri viitoare ale preturilor, piata imobiliara specifica fiind intr-un punct de maxim, am extimat un pret de vanzare unitar constant pe toata perioada previzionata, respectiv cel rezultat in urma aplicarii metodei comparatiei directe.
- S-au estimat costurile cu parcelarea şi dezvoltarea, respectiv profitul dezvoltatorului. Costurile cu parcelarea cuprind cheltuielile de vanzare, taxele legale, managementul proiectului (toate aceste 3 elemente reprezentand aprox. 2% din venit) şi costurile cu amenajarea drumurilor si retelele de utilitati (estimate la aprox. 30.000 EUR). Profitul dezvoltatorului a fost estimat la 10%, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la marjele de profit practicate in domeniu.
- Veniturile şi costurile au fost eşalonate pe o perioadă de 4 ani, considerată necesară pentru absorbţia unei oferte de asemenea dimensiune şi au fost actualizate cu factorul de actualizare descris în fişa de calcul aferentă. Potenţialul de valorificare al fiecărei parcele cât şi timpul de expunere/vânzare au fost estimate în urma analizei de piaţă, valorile potenţiale au fost exprimate în euro/mp şi au avut la bază estimari pe baza de comparatiei directe.

Rata de actualizare utilizată pentru obţinerea indicaţiei asupra valorii a fost estimată astfel:

- Rata de capitalizare aferentă proprietăţilor industriale situate în zone cu rang similar celor studiate, în conformitate cu studiile publicate, respectiv din cele observate de noi este de 5%.
- Din rata de capitalizare totală aferentă proprietăţilor comparabile a fost dedusă rata de capitalizare aferentă componentei teren, pe baza recomandărilor literaturii de specialitate (precum Evaluarea proprietăţii imobiliare, editia a 13-a, editata de Appraisal Institute), conform cărora rata totală de capitalizare a unei proprietăţi este compusă din rata de capitalizare a terenului înmulţită cu ponderea valorică a terenului în ansamblul proprietăţii, factor însumat cu

produsul dintre rata de capitalizare a construcţiei şi ponderea valorica a construcţiei.

- Avand in vedere faptul ca valoarea estimată trebuie să reprezinte preţul care permite investitorului să obţină, pe lângă recuperarea capitalului investit, şi o rată a rentabilităţii aferentă pieţei, rata totală de capitalizare trebuie să ia în considerare atât recuperarea capitalului, cât şi rentabilitatea capitalului investit. Astfel, rata de capitalizare aplicată la valoarea proprietăţii reflectă recuperarea şi rentabilitatea investiţiei iniţiale. Tinand cont de faptul că in cazul cladirii exista o recuperare anuala in functie de durata de viata economica (100 ani in cazul subiect), rata de de capitalizare a cladirii trebuie sa includă si aportul acestui venit specific cladirii. In consecinţă, rata de capitalizare aferenta cladirii a fost estimata prin insumarea ratei de capitalizare a intregii proprietati imobiliare (5%) cu recuperarea anuala procentuală pentru durata de viata economica (2%).
- Din analiza unor proprietăţi similare, din fiecare zonă analizată am estimat ponderea valorică a terenului, respectiv a constructiei (20% - teren, 80% - construcţie).
- S-a obţinut astfel o rată de capitalizare aferentă terenului de 2%, utilizabilă în scopul determinării indicaţiei asupra valorii în cadrul acestei abordări.

5.3. *Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii*

Având în vedere scopul prezentei lucrări şi tipul imobilelor analizate, am considerat că singura metodă relevantă este tehnica comparaţiei directe. De asemenea, a fost estimată valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018.

În cazul terenurilor analizate, a fost identificată ca fiind relevantă şi tehnica reziduală, dar nu sunt îndeplinite condiţiile impuse de standardele de evaluare referitoare la aplicarea acestei metode (SEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 96) şi astfel tehnica nu a fost aplicată.

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

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

Precizia
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustările aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informaţiilor
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului de evaluare, opinia noastră referitoare la valoarea de piaţă, respectiv valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, aferente terenurilor subiect, rezultată în urma aplicării metodelor considerate adecvate şi prezentate în cadrul raportului de evaluare:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafaţa expropriată (mp)	Valoare de piata			Valoare de despagubire conform legii 255/2010
						(EUR/mp)	(EUR)	(Lei)	(Lei)
1	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	204	41.378	205.536	**26.100**
2	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	204	4.889	24.284	**3.600**
3	56750	1547/b/2/20/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	213	29.876	148.403	**21.000**

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Valoare de piata			Valoare de despagubire conform legii 255/2010
						(EUR/mp)	(EUR)	(Lei)	(Lei)
4	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	209	834	4.144	**600**
5	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1.235	4	209	834	4.144	**600**
6	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	194	2.134	10.600	**1.650**
7	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	194	194	964	**150**
8	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	194	8.536	42.401	**6.600**
9	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	194	1.358	6.746	**1.050**
10	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	194	970	4.818	**750**
11	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	194	5.626	27.946	**4.350**
12	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	194	5.820	28.910	**4.500**
13	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	243	970	4.818	**600**
14	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	243	970	4.818	**600**
15	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	194	4.850	24.091	**3.750**
16	50922	11107	Loc. Floresti, jud. Cluj	240	4	194	776	3.855	**600**
17	50950	50950	Loc. Floresti, jud. Cluj	123	22	194	4.268	21.200	**3.300**
18	50797	50797	Loc. Floresti, Str Valea Garboului, Nr. 2	861	5	243	1.213	6.023	**750**
19	83761	83761	Loc. Floresti, jud. Cluj	25.368	2.356	140	329.840	1.638.414	**353.400**
20	52167	52167	Loc. Floresti, jud. Cluj	957	73	213	21.469	106.644	**10.950**
21	61603	61603	Loc. Floresti, jud. Cluj	200	20	194	3.880	19.273	**3.000**
22	62788	62788	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 199/A, Jud. Cluj	190	7	194	1.358	6.746	**1.050**
23	62789	62789	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 199A/2, Jud. Cluj	160	5	194	970	4.818	**750**
24	86126	86126	Loc. Floresti, jud. Cluj	34	1	194	194	964	**150**
25	82686	82686	Loc. Floresti, jud. Cluj	880	129	213	31.535	156.642	**19.350**
			TOTAL		**3.128**			**2.507.201**	**469.200**

În cadrul anexelor sunt evidenţiale elementele de calcul, cu detalieri amănunţite, pentru o bună înţelegere a metodologiei avute în vedere la estimarea valorii raportate.

Estimarea valorii raportate s-a făcut în cadrul metodelor menţionate anterior.

6.Anexe

6.1. *Elemente de calcul*

Elemente de calcul estimarea valorii de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018

Nr. Crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafaţa expropriată (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Teren intravilan - pentru partea de suprafata pana la 1000 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata cuprinsa in intervalul 1000-2500 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata de peste 2.500 mp			Valoare de despagubire conform legii 255/2010	
								(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(Lei)	(EUR)
1	Razoare	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	intravilan	174	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	26.100	5.254
2	Razoare	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	intravilan	24	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	3.600	725
3	Razoare	56750	1547/b/2/2 0/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	intravilan	140	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	21.000	4.228
4	Razoare	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	intravilan	4	150	30,20	0	150	30.20	0	140	28,18	600	121
5	Razoare	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1.235	4	intravilan	4	150	30,20	0	150	30.20	0	140	28,18	600	121
6	Razoare	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	intravilan	11	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	1.650	332
7	Razoare	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	intravilan	1	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	150	30
8	Razoare	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	intravilan	44	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	6.600	1.329
9	Razoare	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	intravilan	7	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	1.050	211
10	Razoare	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	intravilan	5	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	750	151
11	Razoare	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	intravilan	29	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	4.350	876
12	Razoare	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	intravilan	30	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	4.500	906
13	Razoare	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	intravilan	4	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	600	121
14	Razoare	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	intravilan	4	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	600	121

Nr. Crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Teren intravilan - pentru partea de suprafata pana la 1000 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata cuprinsa in intervalul 1000-2500 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata de peste 2.500 mp			**Valoare de despagubire conform legii 255/2010**	
								(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	**(Lei)**	**(EUR)**
15	Razoare	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	intravilan	25	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**3.750**	**755**
16	Razoare	50922	11107	Loc. Floresti, jud. Cluj	240	4	intravilan	4	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**600**	**121**
17	Razoare	50950	50950	Loc. Floresti, jud. Cluj	123	22	intravilan	22	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**3.300**	**664**
18	Razoare	50797	50797	Loc. Floresti, Str Valea Garboului, Nr. 2	861	5	intravilan	5	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**750**	**151**
19	Razoare	83761	83761	Loc. Floresti, jud. Cluj	25.368	2.356	intravilan	1.000	150	30,20	1.356	150	30,20	0	140	28,18	**353.400**	**71.145**
20	Razoare	52167	52167	Loc. Floresti, jud. Cluj	957	73	intravilan	73	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**10.950**	**2.204**
21	Razoare	61603	61603	Loc. Floresti, jud. Cluj	200	20	intravilan	20	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**3.000**	**604**
22	Razoare	62788	62788	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 199/A, Jud. Cluj	190	7	intravilan	7	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**1.050**	**211**
23	Razoare	62789	62789	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 199A/2, Jud. Cluj	160	5	intravilan	5	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**750**	**151**
24	Razoare	86126	86126	Loc. Floresti, jud. Cluj	34	1	intravilan	1	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**150**	**30**
25	Razoare	82686	82686	Loc. Floresti, jud. Cluj	880	129	intravilan	129	150	30,20	0	150	30,20	0	140	28,18	**19.350**	**3.895**
	TOTAL			**TOTAL**		**3.128**											**433.950**	**87.361**

Estimare Valoare de piaţă

Nr. Crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafaţa expropriată (mp)	Valoare etalon	Ajustare localizare	Ajustare acces	Ajustare suprafata	Ajustare topografie	Ajustare coeficienti urbanistici	Ajustare Imprejmuire (EUR)	Valoare de piata		
							(EUR/mp)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(EUR)	(EUR/mp)	(EUR)	(Lei)
1	Razoare	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	194	0%	0%	5%	0%	0%	5.934	204	41.378	205.536
2	Razoare	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	194	0%	0%	5%	0%	0%		204	4.889	24.284
3	Razoare	56750	1547/b/2/2 0/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	194	0%	0%	0%	0%	10%		213	29.876	148.403
4	Razoare	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	194	0%	0%	7,5%	0%	0%		209	834	4.144
5	Razoare	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1.235	4	194	0%	0%	-2,5%	0%	10%		209	834	4.144
6	Razoare	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	2.134	10.600
7	Razoare	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	194	964
8	Razoare	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	8.536	42.401
9	Razoare	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	1.358	6.746
10	Razoare	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	970	4.818
11	Razoare	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	5.626	27.946
12	Razoare	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	5.820	28.910
13	Razoare	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	194	0%	0%	0%	0%	25%		243	970	4.818
14	Razoare	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	194	0%	0%	0%	0%	25%		243	970	4.818
15	Razoare	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	4.850	24.091
16	Razoare	50922	11107	Loc. Floresti, jud. Cluj	240	4	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	776	3.855
17	Razoare	50950	50950	Loc. Floresti, jud. Cluj	123	22	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	4.268	21.200

Nr. Crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Valoare etalon	Ajustare localizare	Ajustare acces	Ajustare suprafata	Ajustare topografie	Ajustare coeficienti urbanistici	Ajustare Imprejmuire (EUR)	Valoare de piata		
							(EUR/mp)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(EUR)	(EUR/mp)	(EUR)	(Lei)
18	Razoare	50797	50797	Loc. Floresti, Str Valea Garboului, Nr. 2	861	5	194	0%	0%	0%	0%	25%		243	1.213	6.023
19	Razoare	83761	83761	Loc. Floresti, jud. Cluj	25.368	2.356	140	0%	0%	0%	0%	0%		140	329.840	1.638.414
20	Razoare	52167	52167	Loc. Floresti, jud. Cluj	957	73	194	0%	0%	0%	0%	10%	5.891	213	21.469	106.644
21	Razoare	61603	61603	Loc. Floresti, jud. Cluj	200	20	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	3.880	19.273
22	Razoare	62788	62788	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 199/A, Jud. Cluj	190	7	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	1.358	6.746
23	Razoare	62789	62789	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 199A/2, Jud. Cluj	160	5	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	970	4.818
24	Razoare	86126	86126	Loc. Floresti, jud. Cluj	34	1	Teren neconstruibil - asimilare cu valoare de piata minima estimata a terenurilor construibile							194	194	964
25	Razoare	82686	82686	Loc. Floresti, jud. Cluj	880	129	194	0%	0%	0%	0%	10%	4.006	213	31.535	156.642
				TOTAL		**3.128**										**2.507.201**

Estimare valoare de piata - metoda (tehnica) comparatiei directe - Parcela etalon					
ELEMENTE DE COMPARATIE		**Proprietate subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
DATE INTRARE	Adresa	Str. Razoare	Floresti, str. Razoare	Floresti, str. Crizantemelor	Floresti, str. Magnoliei
	Suprafata (mp)	750	515	538	627
	Data evaluarii	10.11.2023	25.03.2022	08.09.2022	22.03.2022
	Sursa informatii	Clientul	Clientul	Clientul	Clientul
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		**194**	**162**	**128**
	Tip comparabila		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Ajustare negociere (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare negociere (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		**194**	**162**	**128**
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Descriere	deplin	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		194	162	128
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		194	162	128
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		194	162	128
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Descriere	nu este cazul	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		194,0	162,0	128,0
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	inferior	inferior	inferior
	Ajustare (%)		5%	5%	5%
	Ajustare (EUR/mp)		10	8	6
	Pret ajustat (EUR/mp)		203,7	170,1	134,4
LOCALIZARE	Descriere	Str. Razoare	similar	inferior	inferior
	Ajustare (%)		0%	25%	25%
	Ajustare EUR/mp		0,0	40,5	32,0
ACCES	Descriere	drum public asfaltat	similar	similar	inferior
	Ajustare acces (%)		0,0%	0,0%	10,0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	12,8
SUPRAFATA	Descriere	750	superior	superior	superior
	Ajustare suprafata (%)		-5,0%	-5,0%	-2,5%
	Ajustare EUR/mp		-9,7	-8,1	-3,2
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere	regulata, forma si dimensiuni optime dezvoltarii rezidentiale	similar	similar	similar
	Ajustare forma, dim., topografie (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0
UTILITATI	Descriere	da, toate utilitatile la limita	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0	0	0
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0	0
RESTRICTII UTILIZARE	Descriere	nu	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere	rezidentiala	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0	0	0
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		**194**	**203**	**176**
	Interval valori rezultate (EUR/mp)		176	-	203
	Numar ajustari aplicate		2	3	4
	Ajustare totala neta (%)		0%	25%	38%
	Ajustare totala neta (EUR/mp)		0,0	40,5	48,0
	Ajustare totala bruta (%)		10,0%	35,0%	42,5%
	Ajustare totala bruta (EUR)		**19,4**	**56,7**	**54,4**

VALOARE DE PIATA	**(EUR/mp)**	**194**	Rezultata din ***Comparabila 1***, *care are cea mai mica ajustare totala bruta absoluta.*
	(EUR)	**145.500**	
	(RON)	**723.000**	

ARGUMENTAREA AJUSTARILOR	
AJUSTARE NEGOCIERE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind tranzactii, conform informatiilor primite din partea clientului.
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, conform informatiilor avute la dispozitie neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDITII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate comparabilele utilizate este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor preluate din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, pretul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Precizam ca nu am avut la dispozitie informatii conform carora in cadrul tranzactiilor au existat constrangeri legate de vanzarea imobilelor. Astfel, am considerat ca acestia au actionat fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatiile avute la dispozitie, in cazul terenurilor comparabile utilizate nu sunt necesare chestuieli efectuate imediat dupa cumparate.
CONDITII DE PIATA	In cazul tranzactiilor incheiate in anul 2022, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la evolutia preturilor pentru acest tip de terenuri din zona analizata, am aplicat, dupa caz, cate o ajustare pozitiva. Ajustarile au fost estimate in urma analizei tuturor informatiilor furnizate de catre client referitoare la tranzactionarea de terenuri libere incheiate in perioada 2022-2023.
LOCALIZARE	In cazul comparabilelor utilizate, care sunt terenuri localizate in zone percepute ca fiind diferite de catre participantii de pe piata specifica am aplicat ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii ale terenurilor in functie de localizare. Cuantulul ajustarilor a fost estimat prelucrand informatiile referitoare la toate tranzactiile de terenuri libere de pe raza UAT Floreti incheiate in perioada 2022-2023. Astfel, in cazul comparabilelor 2 si 3, care sunt terenuri localizate mai departe de Centrul comercial Vivo si de Municipiul Cluj-Napoca, am aplicat ajustari pozitive, iar in cazul comparabilei 1, care este un teren localizat in zona Razoare, nu a fost necesara aplicarea de ajustari.
ACCES	In cazul comparabilelor 1 si 2 nu a fost necesara aplicarea de ajustari, acestea fiind terenuri similare cu terenul subiect din punctul de vedere al accesului. In cazul comparabilei 3, care este un teren cu acces de pe un drum pietruit, am aplicat o ajustare pozitiva, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii ale terenurilor in functie de calitatea drumului de acces.
SUPRAFATA	In cazul terenurilor care au suprafete pentru care pe piata specifica se percep diferente ale cotatiilor unitare, am aplicat ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii unitare in functie de suprafata. Conform acestor informatii, terenurile de dimensiuni mai mici se tranzactioneaza la cotatii unitare mai mari decat cele de dimensiuni superioare.
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
UTILITATI	Avand in vedere ca terenul subiect este considerat ca beneficiaza de toate retelele de utilitati la limita acestuia, in cazul terenurilor care nu dispun de toate retelele de utilitati specifice zonei, la limita acestora s-a impus aplicarea de ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii in functie de acest element.
AMENAJARI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
RESTRICTII UTILIZARE	Nu se impune nicio ajustare, conform informatiilor avute la dispozitie, nici terenul subiect, nici terenurile comparabile nu sunt afectate de restrictii de utilizare.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind similare din acest punct de vedere cu terenul subiect.

ADEVAL CONSULTING

Estimare valoare de piata - metoda (tehnica) comparatiei directe - Teren cu destinatia de parcare

ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
DATE INTRARE	Adresa	Str. Razoare	Floresti, str. Valea Garboului 41	Floresti, str. Avram Iancu 456	Floresti, str. Razoare 7E	Floresti, str. Razoare 7E
	Cantitate (buc)/Suprafata (mp)	loc de parcare/12 mp	12	12	26	14
	Data evaluarii	10.11.2023	29.06.2022	16.09.2022	15.09.2022	23.02.2023
	Sursa informatii	Clientul	Clientul	Clientul	Clientul	Clientul
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		**333**	**458**	**320**	**340**
	Tip comparabila		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Ajustare negociere (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare negociere (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		**333**	**458**	**320**	**340**
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Descriere	deplin	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		333	458	320	340
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		333	458	320	340
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		333	458	320	340
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Descriere	nu este cazul	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		333,3	458,3	320,4	340,0
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	inferior	inferior	inferior	inferior
	Ajustare (%)		5%	5%	5%	2,5%
	Ajustare (EUR/mp)		17	23	16	9
	Pret ajustat (EUR/mp)		350,0	481,3	336,4	348,5
LOCALIZARE	Descriere	Str. Razoare	similar	superior	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	-25%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	-114,6	0,0	0,0
ACCES	Descriere	drum public asfaltat	similar	similar	similar	similar
	Ajustare acces (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0	0,0
SUPRAFATA	Descriere	1 loc de parcare/12 mp	similar	similar	similar	similar
	Ajustare suprafata (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0	0,0
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere	regulata, forma si dimensiuni optime dezvoltarii rezidentiale	similar	similar	similar	similar
	Ajustare forma, dim., topografie (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0	0,0
UTILITATI	Descriere	da, toate utilitatile la limita	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0	0	0	0
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0	0	0
RESTRICTII UTILIZARE	Descriere	nu	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0	0,0
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere	rezidentiala	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0	0	0	0
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		**350**	**367**	**336**	**350**
	Interval valori rezultate (EUR/mp)		336	-	-	367
	Numar ajustari aplicate		1	2	1	1
	Ajustare totala neta (%)		5%	-20%	5%	3%
	Ajustare totala neta (EUR/mp)		16,7	-91,7	16,0	8,5
	Ajustare totala bruta (%)		5,0%	30,0%	5,0%	2,5%
	Ajustare totala bruta (EUR)		**16,7**	**137.5**	**16,0**	**8,5**

VALOARE DE PIATA		
	(EUR/mp)	350
	(EUR)	4.200
	(RON)	21.000

Rezultata din ***Comparabila 4,***
care are cea mai mica ajustare totala bruta absoluta.

ARGUMENTAREA AJUSTARILOR	
AJUSTARE NEGOCIERE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind tranzactii.
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, conform informatiilor avute la dispozitie, neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDITII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate comparabilele utilizate este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor preluate din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, preţul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatile avute la dispozitie, asupra vanzatorilor nu a existat nicio constrangere legata de vanzarea imobilelor, acestia actionand fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatiile avute la dispozitie, in cazul terenurilor comparabile utilizate nu sunt necesare chestuieli efectuate imediat dupa cumparate.
CONDITII DE PIATA	Deoarece conditiile de piata de la data tranzactiilor sunt diferite de cele de la data evaluarii, au fost aplicate ajustari preturilor comparabilelor, dupa caz, cate o ajustare pozitiva.justarile au fost estimate in urma analizei tuturor informatiilor furnizate de catre client referitoare la tranzactionarea de terenuri libere incheiate in perioada 2022-2023.
LOCALIZARE	In cazul comparabilelor utilizate, care sunt terenuri localizate in zone percepute ca fiind diferite de catre participantii de pe piata specifica am aplicat ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii ale terenurilor in functie de localizare. Cuantumul ajustarilor a fost estimat prelucrand informatiile referitoare la toate tranzactiile de terenuri libere de pe raza UAT Floreti incheiate in perioada 2022-2023.
ACCES	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
SUPRAFATA	In cazul terenurilor care au suprafete pentru care pe piata specifica se percep diferente ale cotatiilor unitare, am aplicat ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii unitare in functie de suprafata.
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
UTILITATI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
AMENAJARI	Desi, atat pe terenul subiect, cat si comparabilele utilizate exista amenajari, acestea sunt extratabulare, astfel ca nu a fost necesara aplicarea de ajustari, comparabilele utilizate fiind similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
RESTRICTII UTILIZARE	Nu se impune nicio ajustare, conform informatiilor avute la dispozitie, nici terenul subiect, nici terenurile comparabile nu sunt afectate de restrictii de utilizare.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind similare din acest punct de vedere cu terenul subiect.

Estimare valoare de piata - metoda (tehnica) comparatiei directe - Etalon tehnica parcelarii si dezvoltarii					
ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
DATE INTRARE	Adresa	Str. Razoare	Floresti, str. Sesul de Sus	Floresti, str. Avram Iancu	Floresti, str. Cetatii
	Suprafata (mp)	2.191	5.755	3.151	5.000
	Data evaluarii	10.11.2023	06.04.2023	10.05.2023	29.08.2023
	Sursa informatii	Clientul	Clientul	Clientul	Clientul
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		111	141	95
	Tip comparabila		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Ajustare negociere (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare negociere (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		111	141	95
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Descriere	deplin	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		111	141	95
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		111	141	95
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		111	141	95
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Descriere	nu este cazul	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		111,0	141,0	95,0
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		111,0	141,0	95,0
LOCALIZARE	Descriere	Str. Razoare	inferior	inferior	inferior
	Ajustare (%)		50%	20%	45%
	Ajustare EUR/mp		55,5	28,2	42,8
ACCES	Descriere	drum public asfaltat	similar	similar	similar
	Ajustare acces (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0
SUPRAFATA	Descriere	2.191	inferior	inferior	inferior
	Ajustare suprafata (%)		10,0%	5,0%	10,0%
	Ajustare EUR/mp		11,1	7,1	9,5
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere	regulata, forma si dimensiuni optime dezvoltarii rezidentiale	similar	similar	similar
	Ajustare forma, dim., topografie (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0
UTILITATI	Descriere	da, toate utilitatile la limita	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare EUR/mp		0	0	0
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0	0
RESTRICTII UTILIZARE	Descriere	nu	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0,0	0,0	0,0
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere	institutii si servicii - asimilabil rezidential	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare EUR/mp		0	0	0
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		178	176	147
	Interval valori rezultate (EUR/mp)		147	-	178
	Numar ajustari aplicate		2	2	2
	Ajustare totala neta (%)		60%	25%	55%
	Ajustare totala neta (EUR/mp)		66,6	35,3	52,3
	Ajustare totala bruta (%)		60,0%	25,0%	55,0%
	Ajustare totala bruta (EUR)		66,6	35,3	52,3

VALOARE DE PIATA			
	(EUR/mp)	176	Rezultata din ***Comparabila 2***, *care are cea mai mica ajustare totala bruta absoluta.*
	(EUR)	386.000	
	(RON)	1.917.000	

ARGUMENTAREA AJUSTARILOR	
AJUSTARE NEGOCIERE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind tranzactii.
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, conform informatiilor avute la dispozitie, neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDITII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate comparabilele utilizate este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor preluate din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, preţul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Precizam ca nu am avut la dispozitie informatii conform carora in cadrul tranzactiilor au existat constrangeri legate de vanzarea imobilelor. Astfel, am considerat ca acestia au actionat fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatiile avute la dispozitie, in cazul terenurilor comparabile utilizate nu sunt necesare chestuieli efectuate imediat dupa cumparate.
CONDITII DE PIATA	Nu s-a impus aplicarea de ajustari, conditiile de piata de la data tranzactiilor sunt similare conditiilor de piata de la data evaluarii.
LOCALIZARE	In cazul comparabilelor utilizate, care sunt terenuri localizate in zone percepute ca fiind diferite de catre participantii de pe piata specifica am aplicat ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii ale terenurilor in functie de localizare. Cuantumul ajustarilor a fost estimat prelucrand informatiile referitoare la toate tranzactiile de terenuri libere de pe raza UAT Floresti incheiate in perioada 2022-2023.
ACCES	In cazul comparabilelor utilizate nu a fost necesara aplicarea de ajustari, acestea fiind terenuri similare cu terenul subiect din punctul de vedere al accesului.
SUPRAFATA	In cazul terenurilor care au suprafete pentru care pe piata specifica se percep diferente ale cotatiilor unitare, am aplicat ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii unitare in functie de suprafata. Conform acestor informatii, terenurile de dimensiuni mai mici se tranzactioneaza la cotatii unitare mai mari decat cele de dimensiuni superioare.
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
UTILITATI	Avand in vedere ca terenul subiect este considerat ca beneficiaza de toate retelele de utilitati la limita acestuia, in cazul terenurilor care nu dispun de toate retelele de utilitati specifice zonei, la limita acestora s-a impus aplicarea de ajustari, dupa caz, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii in functie de acest element.
AMENAJARI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
RESTRICTII UTILIZARE	Nu se impune nicio ajustare, conform informatiilor avute la dispozitie, nici terenul subiect, nici terenurile comparabile nu sunt afectate de restrictii de utilizare.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind similare din acest punct de vedere cu terenul subiect.

Analiza parcelarii - Teren nr cad. 83671						
Suprafata totala teren (mp)	mp	25.368				
Suprafata drumuri (mp)	mp	1.268				
Suprafata totala parcele (mp)	mp	24.100				
Numar parcele		11				
Suprafata parcela (mp)	mp	2.191				
An		1	2	3	4	
Nr. loturi vandute		4	3	3	1	
Nr. loturi ramase		7	4	1	0	
Pret mediu de vanzare	Unitar	176 €	176 €	176 €	176 €	
	Total	385.594 €	385.594 €	385.594 €	385.594 €	
Venit din vanzare		1.542.374 €	1.156.781 €	1.156.781 €	385.594 €	
Cheltuieli de vanzare	0,5%	7.712 €	5.784 €	5.784 €	1.928 €	
Taxe legale	1,0%	15.424 €	11.568 €	11.568 €	3.856 €	
Management proiect		10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	
Profit dezvoltator	10%	154.237 €	115.678 €	115.678 €	38.559 €	
Cheltuieli amenajare		30.000 €	- €	- €	- €	
Cash flow net		1.325.001 €	1.013.751 €	1.013.751 €	331.250 €	
Factor de actualizare	@2%	0,980	0,961	0,942	0,924	
Cash Flow actualizat		1.299.021 €	974.386 €	955.280 €	306.024 €	
Valoarea terenului (EUR)	**3.540.000**					
Valoarea terenului (RON)	**17.584.000**					
Unitar teren (EUR/mp)	**140 €**					

Rata de capitalizare totala (teren si constructie) pentru proprietati rezidentiale	5%
Durata de viata economica a cladirii (ani)	100
Recuperare anuala procentuala corespunzatoare duratei de viata economica a cladirii	1%
Rata de capitalizare a cladirii	6%
Ponderea valorii terenului din total valoare proprietate industriala	20%
Ponderea valorii constructiei din total valoare proprietate industriala	80%
Rata de capitalizare aferenta terenului	**2,0%**

Elemente de calcul estimare împrejmuiri notate în Extrasele de carte Funciară şi afectate de expropriere

Nr. crt.	Denumire	Nr cadastral teren imprejmuit	Lungime (m)	Inaltime (m)	Cost de inlocuire brut (EUR)		Depreciere fizica		Depreciere functionala		Depreciere economica		Cost inlocuire net	
					Unitar	Total	%	abs	%	abs	%	abs	EUR	RON
1	Imprejmuire	69854	59,1	2	100	11.867	50%	5.934	0%	0	0%	0,00	5.934	29.480
2	Imprejmuire	52167	24,9	2	158	7.855	25%	1.964	0%	0	0%	0,00	5.891	29.260
3	Imprejmuire	61603	8,4	2	90	1.496	50%	748	0%	0	0%	0,00	748	3.720
4	Imprejmuire	86126	8,1	2	105	1.703	10%	170	0%	0	0%	0,00	1.533	7.610
5	Imprejmuire	82686	53,2	2	100	8.011	50%	4.006	0%	0	0%	0,00	4.006	19.900

Abordarea prin Cost - Estimare cost de nou — **Imprejmuire** — **69854**

Descriere constructie - cost de nou		Suprafete		Sursa	
Imprejmuire		Lungime (m)	25	Corneliu Schiopu - Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire (Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale), Editura IROVAL.	
		Inaltime (m)	2,0		
Curs valutar la data evaluarii	4,9673			Pag.	200

Tip element	Simbol	Sc / Scd (mp)	Cost (RON/mp)	Corectie manopera	Corectie distanta	Indice actualizare	Cost total - inclusiv TVA (RON)	Cost total - fara TVA (RON)	Cost total - fara TVA (EUR)
		A	B	C	D	E	F=AxBxCxDxE	G=F/1,19	H=G/curs
Imprejmuire din plasa zincata	IMPPLZN	50	127,50	0,965	0,997	4,8422	29.580	24.858	5.004
Cost de nou (cost de inlocuire brut) TOTAL							**29.580**	**24.858**	**5.004**
Cost de nou (cost de inlocuire brut) UNITAR							**594**	**499**	**100**

Abordarea prin Cost - Estimare cost de nou — **Imprejmuire** — **52167**

Descriere constructie - cost de nou		Suprafete		Sursa	
Imprejmuire		Lungime (m)	24,9	Corneliu Schiopu - Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire (Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale), Editura IROVAL.	
		Inaltime (m)	2,0		
Curs valutar la data evaluarii	4,9673			Pag.	200, 201

Tip element	Simbol	Sc / Scd (mp)	Cost (RON/mp)	Corectie manopera	Corectie distanta	Indice actualizare	Cost total - inclusiv TVA (RON)	Cost total - fara TVA (RON)	Cost total - fara TVA (EUR)
		A	B	C	D	E	F=AxBxCxDxE	G=F/1,19	H=G/curs
Imprejmuire din plasa zincata	IMPPLZN	50	127,50	0,965	0,997	4,8422	29.580	24.858	5.004
Soclu	SOCLUGRD	25	282,30	0,965	0,997	2,4913	16.848	14.158	2.850
Cost de nou (cost de inlocuire brut) TOTAL							**46.429**	**39.016**	**7.855**
Cost de nou (cost de inlocuire brut) UNITAR							**932**	**783**	**158**

Abordarea prin Cost - Estimare cost de nou — **Imprejmuire** — **61603**

Descriere constructie - cost de nou		Suprafete		Sursa	
Imprejmuire		Lungime (m)	8,4	Corneliu Schiopu - Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire (Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale), Editura IROVAL.	
		Inaltime (m)	2,0		
Curs valutar la data evaluarii	4,9673			Pag.	200, 201

Tip element	Simbol	Sc / Scd (mp)	Cost (RON/mp)	Corectie manopera	Corectie distanta	Indice actualizare	Cost total - inclusiv TVA (RON)	Cost total - fara TVA (RON)	Cost total - fara TVA (EUR)
		A	B	C	D	E	F=AxBxCxDxE	G=F/1,19	H=G/curs
Imprejmuire tabla neagra vop	IMPTNVOP	4,9	176,30	0,965	0,997	2,2086	1.836	1.543	311
Imprejmuire din plasa zincata	IMPPLZN	11,8	127,50	0,965	0,997	4,8422	7.009	5.890	1.186
Cost de nou (cost de inlocuire brut) TOTAL							**8.845**	**7.432**	**1.496**
Cost de nou (cost de inlocuire brut) UNITAR							**1.805**	**1.517**	**90**

Abordarea prin Cost - Estimare cost de nou — **Imprejmuire** — **86126**

Descriere constructie - cost de nou		Suprafete		Sursa	
Imprejmuire		Lungime (m)	8,1	Corneliu Schiopu - Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire (Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale), Editura IROVAL.	
		Inaltime (m)	2,0		
Curs valutar la data evaluarii	4,9673			Pag.	200, 201

Tip element	Simbol	Sc / Scd (mp)	Cost (RON/mp)	Corectie manopera	Corectie distanta	Indice actualizare	Cost total - inclusiv TVA (RON)	Cost total - fara TVA (RON)	Cost total - fara TVA (EUR)
		A	B	C	D	E	F=AxBxCxDxE	G=F/1,19	H=G/curs
Imprejmuire din plasa zincata	IMPPLZN	16	127,50	0,965	0,997	4,8422	9.623	8.086	1.628
Soclu	SOCLUGRD	8	282,30	0,965	0,997	2,4913	5.481	4.606	927
Cost de nou (cost de inlocuire brut) TOTAL							**15.103**	**12.692**	**2.555**
Cost de nou (cost de inlocuire brut) UNITAR							**932**	**783**	**105**

Abordarea prin Cost - Estimare cost de nou **Imprejmuire** **82686**

Descriere constructie - cost de nou		Suprafete		Sursa	
Imprejmuire		Lungime (m)	53	Corneliu Schiopu - Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire (Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale), Editura IROVAL.	
		Inaltime (m)	1,5		
Curs valutar la data evaluarii	4,9673			Pag.	200

Tip element	Simbol	Sc / Scd (mp)	Cost (RON/mp)	Corectie manopera	Corectie distanta	Indice actualizare	Cost total - inclusiv TVA (RON)	Cost total - fara TVA (RON)	Cost total - fara TVA (EUR)
		A	B	C	D	E	F=AxBxCxDxE	G=F/1,19	H=G/curs
Imprejmuire din plasa zincata	IMPPLZN	80	127,50	0,965	0,997	4,8422	47.355	39.794	8.011
Cost de nou (cost de inlocuire brut) TOTAL							**47.355**	**39.794**	**8.011**
Cost de nou (cost de inlocuire brut) UNITAR							**594**	**499**	**100**

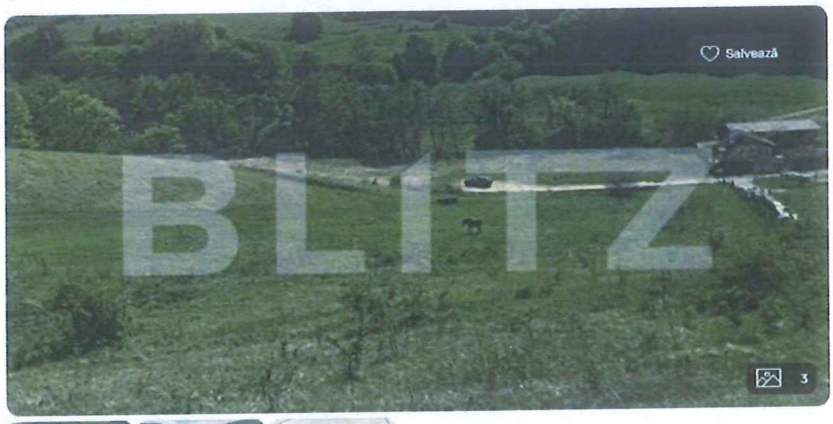
6.2. *Extras din analiza de piață*

Teren intravilan in zona Roata Faget

72.67 € / mp **109.000 €**

Floresti - Vezi hartă

Rate de la 2.731 Ron/lună **Simulează credit**





BLITZ BLITZ
BLITZ PRO

0264 333 777
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

De vanzare 1500 mp de teren intravilan. Acesta se afla situat in zona strazii Valea Garbaului, accesul se face pe langa restaurantul Roata Faget si este situat la aproximativ 2 km de acesta. Dispune de acces dintr-un drum public pietruit si un drum privat neamenajat de aproximativ 50 m si latime de 7 m. Terenul beneficiaza de un front de 30 m , carte funciara si de studiu geotehnic, iar in vecinatati se gasesc locuinte individuale noi sau in contructie. Ca utilitati, avem in zona curentul electric, situat momentan la o distanta aproximativa de 200-300 m. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.

BLITZ 116249TV

Specificații

ID Anunț: X3SH132SM

Actualizat în 17.05.2023

Suprafață teren:	1500 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH132SM?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447

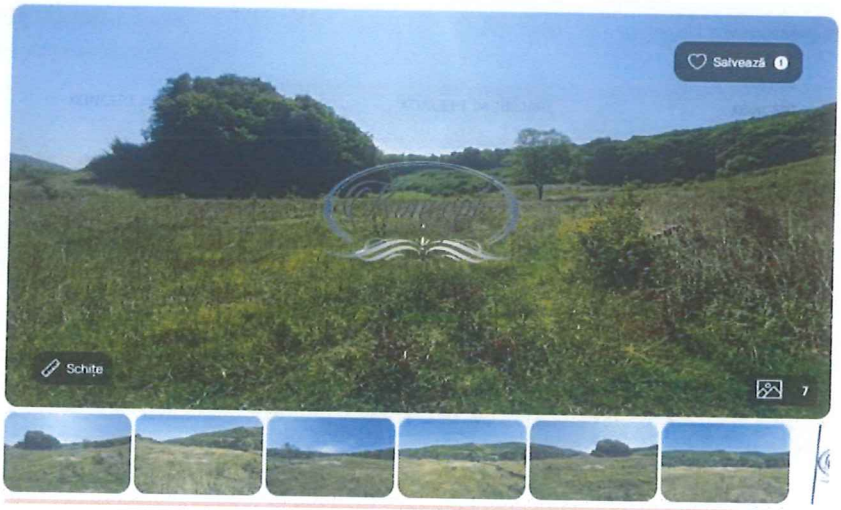
73

Teren intravilan pe Valea Garbaului

Floresti - Vezi hartă

75.000 €

Rate de la 1.879 Ron/lună Simulează credit



Koncept Imobiliare Cluj-Napoca
Secretariat
KONCEPT IMOBILIARE PRO

0799 ... ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Koncept Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan pe Valea Garbaului, cu acces auto si de la Roata Faget. Acesta are suprafata de 818 mp cu front de 20 ml la drumul de servitute. Terenul este intravilan, curentul este la aproximativ 500m de teren, iar restul utilitatilor la aproximativ 1km, lucrarile pentru extinderea retelelor fiind in curs. Terenul reprezinta o oportunitate ideala de investitie. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau direct la sediul agentiei noastre pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca.

Specificații

ID Anunț: X8M21306C

Actualizat în 05.09.2023

Suprafață teren:	818 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	1

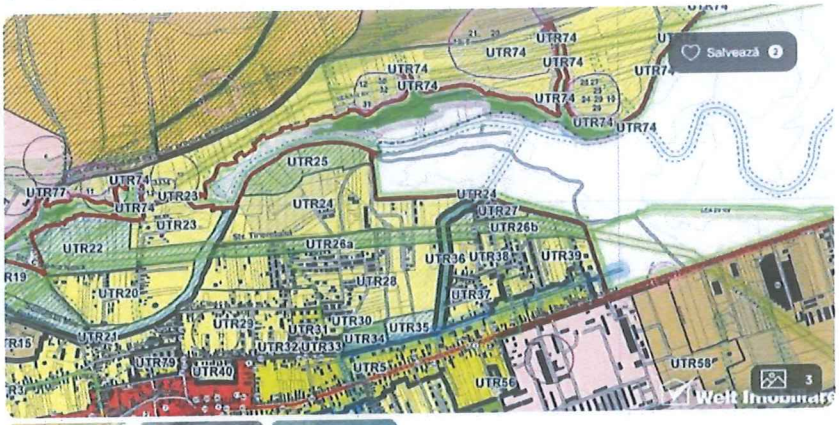
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X8M21306C?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-pe-valea-garbaului-IDwbnG.html
92

Teren intravilan in Floresti

160.500 €

Floresti - Vezi hartă

Rate de la 4.021 Ron/lună Simulează credit





Raul Doleanu
Broker
WELT IMOBILIARE PRO

0364 ... ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Welt Imobiliare va propune achizitia unui teren situat in intravilanul comunei Floresti, in apropierea strazii Tineretului.

Terenul are o suprafata de 1605mp, un front de aproximativ 27m, iar utilitatile se afla in apropiere.

Se preteaza pentru construirea a doua duplexuri.

Programati o vizita.

Specificații

ID Anunț: X1KA130EQ

Actualizat azi

Suprafață teren:	1605 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	27 m
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130EQ?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3830557447

100

Teren intravilan in com. Floresti, zona str. Tautiului

Floreşti - Vezi hartă

82.000 € + TVA

Rate de la 2.054 Ron/lună Simulează credit





Raul Doleanu
Broker
WELT IMOBILIARE PRO

0364 644 444
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Welt Imobiliare va propune un teren intravilan cu suprafata de 737mp si un front de 24m liniari, situat in apropierea strazii Tautiului.

Utilitatile sunt la strada: gaz, curent, apa. Canalizarea este in proiect la primarie.

Din punct de vedere urbanistic utilizarile admise sunt locuinte (izolate si/sau cuplate) si imobile cu functiuni complementare.

Programati o vizita.

Specificații

ID Anunț: X1KA130GN

Actualizat azi

Suprafață teren:	737 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	24 m

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130GN?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447

111

Teren de vanzare zona Tauti in Floresti pentru duplex sau triplex

85.000 € + TVA

Floresti - Vezi harta

Rate de la 2130 Ron/luna **Simuleaza credit**



Catalin Borsan
departamentul rezidential
REMS IMOBILIARE PRO
0737 035 887
0364 736 015 / 0737 035 890
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiaza

Descriere

Teren de vanzare in loc Floresti zona strazii Tautului cu front la strada de 30.5 ml avand suprafata de 737 mp. Conform certificatului de urbanism se pot autoriza locuinte individuale sau colective avand regim de inaltime s+P+2 etaje. Utilitatile sunt la marginea parcelei , accesul se face din strada asfaltata avand front la doua strazi. Datorita pozitei si formei terenului se recomanda constructia a doua case cuplate sau un triplex.

Specificații

ID Anunț: X4V30302I

Actualizat în 21.06.2023

Suprafață teren:	737 mp	Regim înălțime:	12 m
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal:	30.5 m		
Nr. fronturi:	2		
P.O.T.:	35%		
C.U.T.:	1		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		
Lățime drum acces:	12 m		

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X4V30302I?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447

115

Teren intravilan, pretabil constructie(P+2E), 20500 mp, zona Valea...

126.83 € / mp **2.600.000 €**

Floresti - Vezi hartă





BLITZ BLITZ BLITZ PRO

0264 333 777
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

De vanzare 20.500 mp de teren intravilan cu posibilitate de parcelare.
Acesta se afla situat in zona strazii Valea Garbaului, dispune de un front stradal de 200 m, Certificat de urbanism si beneficiaza de acces dintr-un drum public pietruit si utilitati (apa, gaz, curent electric) aflate in imediat vecinatate si este pretabil pentru constructia de case (duplexuri) sau locuinte cu regim mic de inaltime(P+2E).

BLITZ 85884TV

Specificații

ID Anunț: X3SH132EB

Actualizat în 07.07.2023

Suprafață teren:	20500 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH132EB?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3830557447

De vanzare 1438 mp de teren, cu front de 19 ml

128.65 € / mp **185.000 €**

Floresti · Vezi hartă

Rate de la 4.635 Ron/lună **Simulează credit**



BLITZ
BLITZ PRO
0264 ....
vezi tot numărul
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren situat in apropierea Centrului comercial VIVO.
Acesta are o suprafata de 1438 mp, cu un front de 19 m.
Beneficiaza de acces direct dintr-un drum public asfaltat, precum si de toate utilitatile.

BLITZ 36378TV

Specificații

ID Anunț: X3SH1307G

Actualizat in 07.07.2023

Suprafață teren:	1438 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1307G?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447

Teren intravilan, pretabil pentru 4 unitati locative, regim de...

Floresti - Vezi harta

131.35 €/mp **150.000 €**

Rate de la 3.758 Ron/luna Simulează credit



BLITZ BLITZ
BLITZ PRO

0264 ... ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1142 mp, situat intr-o zona exclusiv de case in apropierea strazii Narciselor.
Zona este una retrasa si linistita, dar cu acces facil spre oras. Utilitatile se afla la o distanta de cca 30 ml de teren (apa , gaz , curent) .
Frontul este de 16 ml.
Se preteaza pentru constructia a trei unitati locative cu regim de inaltime S + P + E. Accesul se face de pe un drum de servitute cu latime de 4 ml.
Expunerea este sud - vestica cu priveliste spre padure.
Se accepta si asociere!

BLITZ 94815TV
citește mai putin

Specificații

ID Anunț: X3SH1324D

Actualizat azi

Suprafață teren:	1142 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1324D?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3830557447

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare › Cluj › Floresti › Pret foarte bun | teren constructii | Valea Garbaului





Comitat Imobiliare
Agenție
0725 308 803

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon
Am nevoie de mai multe inf
Sunt interesat(ă) de acest ter
vânzare și aș vrea să fac o vi
Aștept cu interes răspunsul
Mulțumesc!

Administratorul acestor date este
Online Services S.R.L. (Storia) mai

Trimite mesaju

Pret foarte bun | teren constructii | Valea Garbaului

Floresti, Cluj

97 000 €
130 €/m²
Propune un preț

Descriere

Vă recomandăm spre vânzare o parcelă de teren pentru construire locuință. Individuală/semicolectivă(duplex) într-o zonă accesibilă cu acces de pe Valea Gârbăului
Terenul are o suprafață de 726 mp cu front la strada de 32 m, regimul de înălțime fiind S+P+E.

Terenul este amplasat în una dintre cele mai accesibile zone ale orașului, zonă foarte căutată, acesta pretându-se atât pentru investiție dar și pentru construire în regie proprie.
Pentru detalii suplimentare și vizionări, ne puteți contacta cu încredere

*Informațiile din anunț au fost furnizate în prealabil de către proprietar. Agenția nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele modificări în ceea ce privește prețul sau informațiile prezentate.

https://www.storia.ro/ro/oferta/pret-foarte-bun-teren-constructii-valea-garbaului-IDvqaq.html

Teren autorizat pt casa individuala, str Tautiului, Floresti

85.000 €

Floresti - Vezi harta

Rate de la 2.129 Ron/luna Simulează credit









Raul Doleanu
Broker
WELT IMOBILIARE

0364 644 444
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Terenul are o suprafata de 619mp, latime de aprox 14m si prezinta o inclinatie foarte usoara.

Utilitatile sunt la distanta mica, la parcelele invecinate.

Locatia are acces facil catre centura ocolitoare Sud a Florestiului.

Este autorizat pentru constructia unei case individuale cu subsol, parter si etaj.

Terenul este situat pe str Tautului, in sat Floresti, com Floresti.

...

citește mai mult

Specificații

ID Anunț: X1KA130GE

Actualizat azi

Suprafață teren:	619 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130GE?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3830557447
137

Teren intravilan 1142mp, constructie duplexuri, case, zona Vivo

155.000 €

Rate de la 3.883 Ron/lună **Simulează credit**

Floreşti - Vezi hartă



Sebastian Cindroi
Broker
BLING IMOBILIARE PRO

0364 808 888
0750 798 440

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

TRUCK1.EU

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan in zona Vivo cu suprafata de 1125 mp.
Conform certificatului de urbanism se pot construi 2 duplexuri cu 4 unitati locative.
Utilitatile sunt chiar la teren. Este ideal pt investitie dar si pt o familie care isi doresc sa-si construiasca viitoarea casa intr-o zona frumoasa si linistita, dar cu acces facil spre Vivo.
Pt mai multe detalii si vizionare ne puteti contacta specificand ID: extern P788

Specificații

ID Anunț: XE7D1300N

Actualizat în 24.08.2023

Suprafață teren:	1142 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XE7D1300N?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
138

Teren Cu Autorizatie Emisa pentru Casa Individuala Zona Tautiului

Floresti - Vezi hartă

148 € / mp **92.500 €**

Rate de la 2 317 Ron/lună **Simulează credit**



Paul Voda
Real Estate Advisor
BLU IMOBILIARE PRO

0756 ... ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

BLU Imobiliare va ofera spre vanzare Teren Intravilan cu autorizatie de constructie si Plan de Casa Individuala , situat pe strada Tautiului in Floresti.
Zona foarte frumoasa , cu priveliste spectaculoasa, la 50 m de drumul principal.
Terenul are 625 mp . Proiectul este de Casa Indiviuala, este Autorizat, utilitati trase pe parcela.
Casa este formata din P+E+T, cu SU de 161mp+garaj.
Pentru mai multe informatii ne puteti contacta personal.

Specificații

ID Anunț: XCEO13008

Actualizat ieri

Suprafață teren:	625 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XCEO13008?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
148

Teren cu autorizatie de construire casa Individuala, zona Vivo

99.500 €

Rate de la 2.493 Ron/lună Simulează credit

Floresti - Vezi hartă



Sebastian Cindroi
Broker
BLING IMOBILIARE PRO

0364 808 888
0750 798 440

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intr-o zona superba in apropiere de Vivo cu autorizatie de constructie emisa recent, cu proiect pentru casa individuala P + E
Utiliatile (apa, gaz, curent) sunt langa teren. Suprafata totala a terenului este de 656 de m2 din care: - Suprafata construibila 440 de m2 avand un front la drum privat de 13 m si o lungime de 34 m. - 180 m2 cota parte din drum privat (cu o latime de 7 m) si 36 m2 reprezentand locuri de parcare pe strada. AC certifica construirea unei locuinte P+E de 120 m2 compartimentata astfel: - plan parter (hol intrare, bucatarie, casa scarii, 1 baie, si un spatiu deschis pentru camera de zi si loc pentru servit masa) - plan etaj (3 dormitoare, 2 bai, dressing si balcon) Terenul se afla intr-o zona linstita, in plina dezvoltare cu o priveliste foarte frumoasa. Recomand cu drag pentru cei care vor sa-si construiasca propria casa! Pt mai multe detalii si vizionare specificati ID: P548

Specificații

ID Anunț: XE7D1300K

Actualizat în 30.09.2023

Suprafață teren:	655 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	13 m

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XE7D1300K?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X8M21306S?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
152

Teren 500 mp in spate la Vivo, pretabil constructie P+2E

80.000 €

Floresti - Vezi hartă

Rate de la 2.004 Ron/lună **Simulează credit**





Anca
Consilier imobiliar
RBC IMOBILIARE

0767 ... ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

RBC Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan, cu suprafata de 500 mp situat in Floresti, in spate la Vivo, pe strada Valea Garbaului la inceput. Terenul are un front de 15 m, accesul se face pe un drum de servitute lat de 3 m. Dispune de toate utilitatile: apa, gaz, curent. Momentan pe el este o cabana de lemn.
Pentru detalii suplimentare nu ezitati sa ma contactati.

Specificații

ID Anunț: X54N0302S

Actualizat ieri

Suprafață teren:	500 mp	Regim înălțime:	10 m
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intravilan		
Suprafață construită:	100 mp		
Front stradal:	15 m		
Nr. fronturi:	1		
P.O.T.:	30%		
C.U.T.:	1		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X54N0302S?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3830557447
160

Teren intravilan pentru constructia unei case, 900 mp, Certificat...

176.67 € / mp **159.000 €**

Rate de la 3.983 Ron/lună **Simulează credit**

Florești - Vezi hartă





BLITZ BLITZ

BLITZ PRO

0264 ... ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Descriere

Blitz propune spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 900 mp. Acesta se afla situat in zona strazii Valea Garbaului, in apropierea fostului poligon, dispune de un front de 17,3 mp, Certificat de urbanism, curent electric la marginea parcelei si acces direct din drum public pietruit. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.

BLITZ 126243TV

Specificații

ID Anunț: X3SH133EF

Actualizat în 21.09.2023

Suprafață teren:	900 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH133EF?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447

Teren intravilan 700 mp cu autorizatie pt 2 case individuale

129.000 €

Floresti - Vezi hartă

Rate de la 3.232 Ron/lună Simulează credit







Sebastian Cindroi
Broker
BLING IMOBILIARE PRO

0364 808 888
0750 798 440

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan intr-o zona frumoasa, in zona strazii Subcetate, cu autorizatie pt 2 case individuale.
Recomand acest teren pt o familie cu copii.
Suprafata utila este 703mp

Orice informatie sau o posibila vizionare ne puteti contacta specificand ID: extern P1229

Specificații

ID Anunț: XE7D1300H

Actualizat în 16.09.2023

Suprafață teren:	703 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

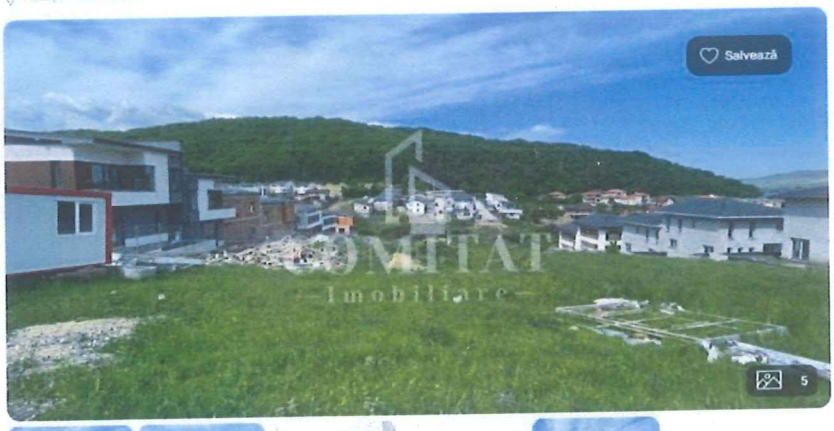
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XE7D1300H?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
183

Teren constructii casa/duplex

106.704 €

Rate de la 2.673 Ron/luna **Simulează credit**

Floresti - Vezi hartă





Comitat Imobiliare
Office Manager
COMITAT IMOBILIARE PRO

0725 308 803
0751 585 329

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu posibilitate de predare cu autorizatie de construire pentru casa individuala sau duplex, in zona Sub Cetate Floresti.

Terenul beneficiaza de o suprafata de 576.78 mp amplasat intr-o zona de case si duplexuri, retrasa de la strada principala.

Pentru informatii suplimentare si vizionari, ne puteti contacta cu incredere.
*Informatiile din anunt au fost furnizate in prealabil de catre proprietar. Agentia nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele modificari in ceea ce priveste pretul sau informatiile prezentate.

Specificații

ID Anunț: XBA01302D

Actualizat în 29.09.2023

Suprafață teren:	576.78 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XBA01302D?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447

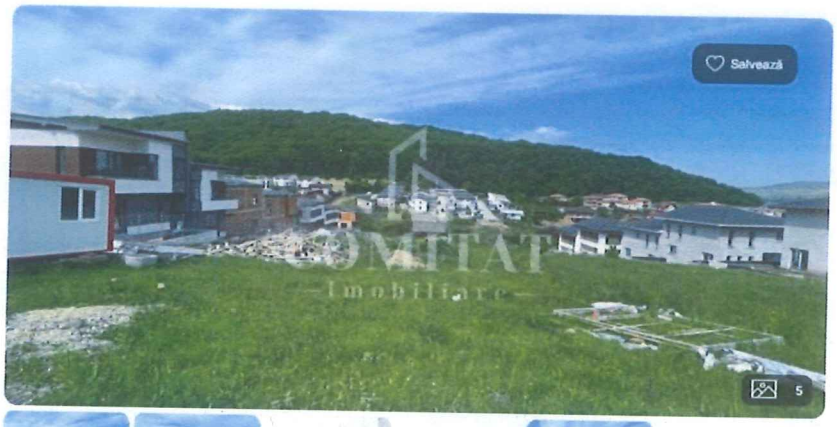
185

Teren constructii casa/duplex

117.765 €

Floresti - Vezi hartă

Rate de la 2.950 Ron/lună Simulează credit





Comitat Imobiliare
Office Manager
COMITAT IMOBILIARE PRO

0725 308 803
0751 585 329

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu posibilitate de predare cu autorizatie de construire pentru casa individuala sau duplex, in zona Sub Cetate Floresti.

Terenul beneficiaza de o suprafata de 636.57 mp amplasat intr-o zona de case si duplexuri, retrasa de la strada principala.

Pentru informatii suplimentare si vizionari, ne puteti contacta cu incredere.
*Informatiile din anunt au fost furnizate in prealabil de catre proprietar. Agentia nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele modificari in ceea ce priveste pretul sau informatiile prezentate.

Specificații

ID Anunț: XBA01302E

Actualizat în 29.09.2023

Suprafață teren:	636.57 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XBA01302E?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
185

Teren intravilan pentru constructii

133.015 €

Floresti - Vezi hartă

Rate de la 3.332 Ron/lună Simulează credit





Capital Imobiliare Floresti
Secretariat
CAPITAL IMOBILIARE PRO

0747 171 753
0364 430 005

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Descriere

Capital Imobiliare ofera spre vanzare un teren intravilan in zona strazii Closca, Floresti.

Terenul are o suprafata de 719 mp cu front la drum de 10,6 m si o lungime de 87 m. Terenul se preteaza pentru constructii si exista posibilitatea achizitionarii terenului vecin care are aceeasi suprafata de 719 mp.

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ne contactati.

Specificații

ID Anunț: X9PL13046

Actualizat în 02.08.2023

Suprafață teren:	719 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	10.7 m
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X9PL13046?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X8M21306V?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
185

Teren pentru investitie pe strada Florilor

Floresti - Vezi hartă

75.000 €

Rate de la 1.879 Ron/lună Simulează credit





Koncept Imobiliare Cluj-Napoca
Secretariat
KONCEPT IMOBILIARE PRO

0799 300 009
0364 882 214

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Koncept Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan, pe strada Florilor, in Floresti. Terenul are o suprafata de 400mp, cu front la strada de 19,5 m . Este situat in zona de case, foarte aproape de mijloacele de transport, magazine si restaurant. Conform certificatului de urbanism, zona permite construirea unei case individuale sau unui duplex cu regim de inaltime P+2. Pentru informatii suplimentare, programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau la sediul agentiei noastre de pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca.

Specificații

ID Anunț: X8M21307G

Actualizat în 14.09.2023

Suprafață teren:	400 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	19.5 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	7 m

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X8M21307G?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447188

Teren constructie casa/duplex, zona Razoare, Floresti

99.000 €

Rate de la 2.480 Ron/lună Simulează credit

Floresti - Vezi hartă







Raul Doleanu
Broker
WELT IMOBILIARE PRO

0364 644 444
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Descriere

Terenul este situat in Floresti in apropierea zonei Metro-Vivo si se preteaza pentru constructia unei locuinte unifamiliale sau a unui imobil cu doua unitati locative.

Terenul este cadastrat, iar utilitatile sunt in imediata apropiere.

Va asteptam la agentie!

Specificații

ID Anunț: X1KA130ER

Actualizat azi

Suprafață teren:	528 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	18 m
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130ER?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3830557447

188

Teren autorizat 2 case individuale Sub Cetate

Floresti - Vezi harta

135.000 €

Rate de la 3.382 Ron/luna Simulează credit



Floresti Imobiliare
FLORESTI IMOBILIARE PRO

0728 844 666
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Floresti Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan, cu autorizatie de constructie pentru 2 case individuale, cu regim de inaltime P+E+terasa circulabila, situat pe strada Sub Cetate, la liziera padurii, in Floresti. Terenul are o suprafata de 702 mp cu front de 35 mp la drum privat de acces. Datorita pozitiei, terenul reprezinta o oportunitate ideala de investitie. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati. Va asteptam la vizionare!

Specificații

ID Anunț: XEH113000

Actualizat în 27.06.2023

Suprafață teren:	702 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	35 m
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XEH113000?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
192

Teren autorizat/524 mp/ Str.Narciselor!

209.92 € / mp **110.000 €**

Floresti - Vezi hartă

Rate de la 2.756 Ron/lună **Simulează credit**



Dorel Lacatus
Senior Broker
BULEVARD IMOBILIARE PRO

0770 221 133
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Va prezentam spre vanzare un teren autorizat situat in Floresti, zona strazii Narciselor cu panorama deosebita si acces facil spre Vivo-Center si Cluj-Napoca!

Terenul este autorizat pentru o casa individula cu o arhitectura moderna si o compartimentare utila asigurand toate spatiile necesare viitorilor proprietari.

Este autorizat , S+P+E cu suprafata utila de 165 mp + 2 terase la nielul parterului cu sup. de 71 mp+ terasa circulabila peste etaj de 73 mp cu o panorama rar intalnita!

La nivel de utilitati terenul beneficiaza de apa, gaz, curent iar sistemul de canalizare este in curs de introducere...
citește mai mult

Specificații

ID Anunț: XC141300U

Actualizat în 21.09.2023

Suprafață teren:	524 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	237,5 mp
Front stradal:	16.5 m
Nr. fronturi:	1
Înclinație teren:	10° (17.63%)
Lățime drum acces:	7 m

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XC141300U?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447

Teren intravilan, 1969 mp, zona Brico Depot

337,73 € / mp **665.000 €**

Floreşti - Vezi hartă

Rate de la 16.660 Ron/lună **Simulează credit**





BLITZ BLITZ BLITZ PRO

0264 333 777
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

De vanzare 1969 mp de teren cu front stradal de 21 m.
Acesta se afla amplasat pe strada Colinei, dispune de acces direct din drum public asfaltat, precum si de toate utilitatile la frontul parcelei. Pentru constructia unei singure unitati locative nu necesita PUZ. Certificat de urbanism in curs de obtinere.

BLITZ 85998TV

Specificații

ID Anunț: X3SH132EC

Actualizat în 29.03.2023

Suprafață teren:	1969 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH132EC?lista=5475425&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3830557447
337

6.3. *Localizare tranzacţii terenuri UAT Floreşti*

Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
1	2136	27/May/22	68035	68035	4.300	273.000	**63**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
2	1801	13/Jul/22	65323	65323	500	36.000	**72**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
3	2562	8/Jul/22	74291 75482	74291 75482	419 407	47.374	57



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
4	2561	8/Jul/22	75520 75483	75520 75483	382 394	44.970	58



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
5	2005	1/Aug/22	84529	84529	39	2.535	**65**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
6	331	22/Mar/22	60284	60284	627	80.000	**128**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
7	414	22/Mar/22	76440	76440	500	172.000	**344**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
8	859	19/Jul/22	84710	84710	500	37.100	74



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
9	2683	18/Jul/22	67800	67800	518	30.000	**58**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
10	4076	22/Sep/21	82540	82540	505	35.000	**69**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
11	2122	29/Jul/22	84418	84418	901	77.378	**86**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
12	5973	12/Aug/22	67580	67580	418	65.000	**156**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
13	3198	16/Sep/22	68203	68203	622	40.000	**64**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
14	3562	13/Oct/22	68423	68423	588	30.000	**51**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
15	1267	20/Aug/21	82227	82227	1.149	90.000	**78**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
16	3656	7/Oct/22	67901	67901	481	52.000	**108**
17	264	25/Jan/22	67877	67877	481	60.000	**125**
18	447	4/Feb/22	67606	5551/5	481	60.000	**125**
19	448	4/Feb/22	67898	5551/3	481	60.000	**125**
20	3168	30/Aug/22	80306	5551/10	403	50.000	**124**
21	3164	30/Aug/22	67797	67797	481	55.500	**115**
22	3448	23/Sep/23	58741	58741	480	25.000	**52**
23	3169	30/Aug/22	67586 67605	5551/6 5551/9	562 403	62.000	**64**
24	920	7/Mar/22	67862	5551/4	481	60.000	**125**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
25	2047	5/Sep/22	71427	71427	741	40.000	**54**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
26	1600	20/Oct/22	67875	1966/8	425	40.000	**94**

Nu a fost posibila identificarea

Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
27	2975	18/Jul/22	84518	84518	908	118.307	**130**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
28	3348	24/Nov/22	58363	58363	664	78.000	**117**



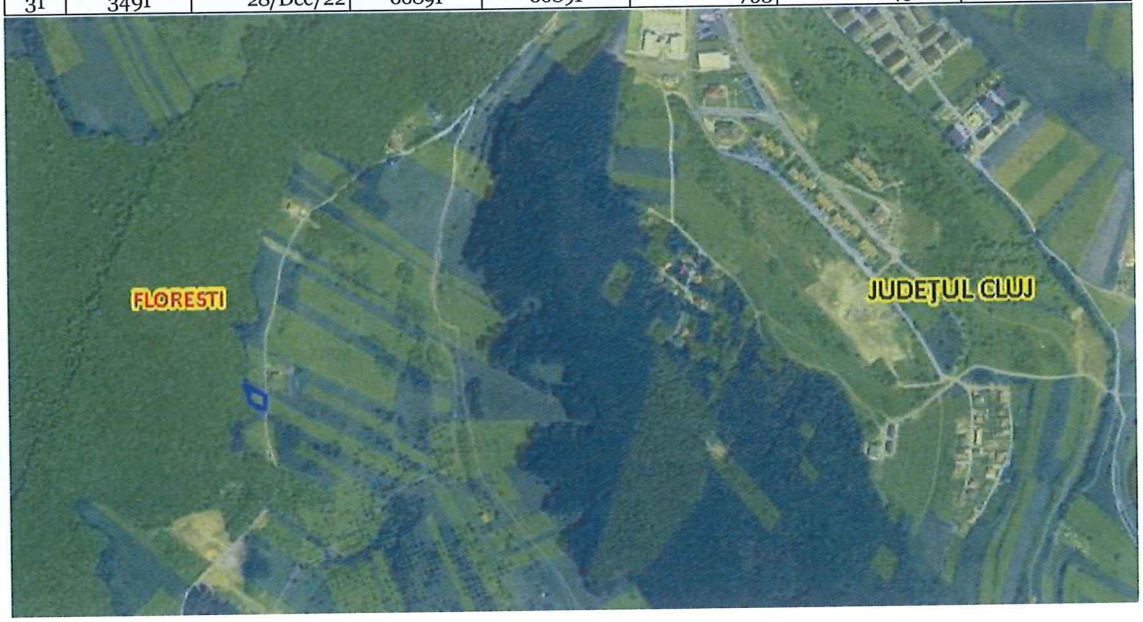
Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
29	1202	13/Aug/20	67559	67559	443	50.000	**113**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
30	1541	20/Apr/22	55329	55329	514	30.000	**58**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
31	3491	28/Dec/22	66891	66891	753	45.000	**60**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
32	89	17/Jan/23	68191	68191	506	26.000	**51**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
33	132	20/Jan/22	83701	83701	607	90.000	**148**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
34	560	31/Jan/23	69699	69699	675	55.000	**81**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
35	98	24/Feb/23	66287	66287	300	16.162	**54**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
36	4739	19/Dec/22	64654	64654	548	30.000	**55**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
37	1924	26/May/22	80566	80566	2.259	295.500	**131**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
38	180	25/Mar/22	69621 69622	69621 69622	266 249	100.000	**194**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
39	3562	13/Oct/22	68243	68243	588	30.000	**51**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
40	1606	15/May/23	79840	79840	1.783	125.000	**70**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
41	2677	8/Sep/22	56703	56703	538	87.000	**162**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
44	1299	12/May/23	84832	84832	584	36.061	**62**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
45	1659	22/May/23	352064	11195	1.146	59.394	**52**

Nu a fost posibila identificarea

Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
46	4425	13/Oct/21	71400	71400	478	50.505	**106**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
47	526	6/Jul/23	68316	68316	788	47.000	**60**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
48	1522	7/Jul/23	72563	72563	176	9.500	**54**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
49	2382	25/Aug/23	86286	86286	3.654	570.500	**156**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
50	1951	11/Aug/23	59921	59921	693	64.500	**93**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
51	2682	8/Aug/23	63681	63681	700	40.000	57



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
52	3940	28/Oct/22	84473	84473	85	8.586	101



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
53	3652	7/Oct/22	67276	67276	395	50.200	**127**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
54	1753	19/Jun/23	58546	58546	320	45.000	**141**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
55	1226	12/Sep/23	75569	75569	113	6.061	54



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
56	1600	14/Jun/23	54818	54818	1.748	135.000	77



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
57	660	19/Mar/20	71229	71229	522	39.142	75



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
58	179	15/Feb/21	68400 68496	68400 68496	618 483	85.000	77



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
59	4530	28/Dec/22	70691	70691	509	80.808	**159**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
60	3032	5/Sep/22	57478	57478	1.100	223.000	**203**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
61	3270	7/Dec/22	82716	82716	840	176.768	**210**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
62	1030	22/Mar/22	54473	54473	1.800	90.000	**50**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
63	2087	24/Aug/21	68675	68675	1.174	124.758	**106**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
64	825	12/May/21	82094	82094	850	93.000	**109**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
65	3589	1/Apr/20	76289 76292	76289 76292	979 947	175.500	**91**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
66	7079	11/Aug/20	56360	56360	748	96.104	**128**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
67	3479	27/Oct/22	76166	76166	32.565	1.628.500	**50**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
68	774	6/Apr/22	77836	77836	3.285	246.375	**75**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
69	1964	16/May/22	81642	81642	411	30.000	73



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
70	200	26/Jan/23	76166	76166	32.565	2.522.968	77



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
71	155	10/Jan/23	63586	63586	2.044	140.000	**68**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
72	308	6/Apr/23	80933	80933	8.835	797.794	**90**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
73	475	6/Apr/23	77988	77988	5.755	640.000	**111**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
74	579	14/Feb/22	69281 50756	69281 50756	5755 1090	650.000	**95**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
75	992	10/May/23	80815	80815	3.151	447.475	**142**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
76	903	14/Jul/23	80124	80124	1.798	269.357	**150**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
77	1206	22/Jul/22	83960	83960	680	145.000	**213**



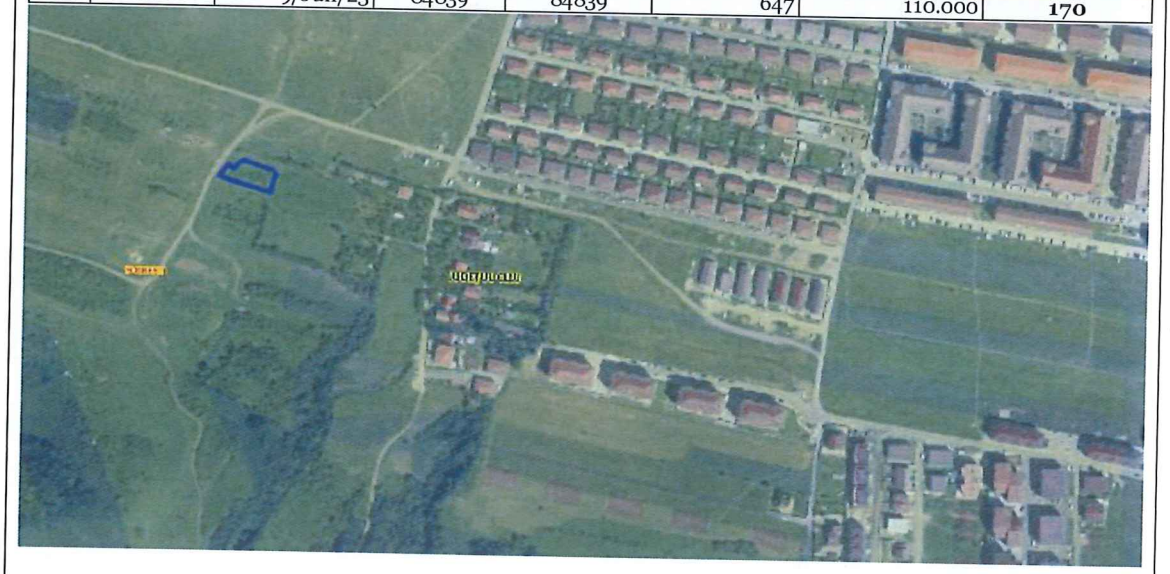
Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
78	1863	28/Mar/23	85116 85117	85116 85117	2012 32	115.000	**56**



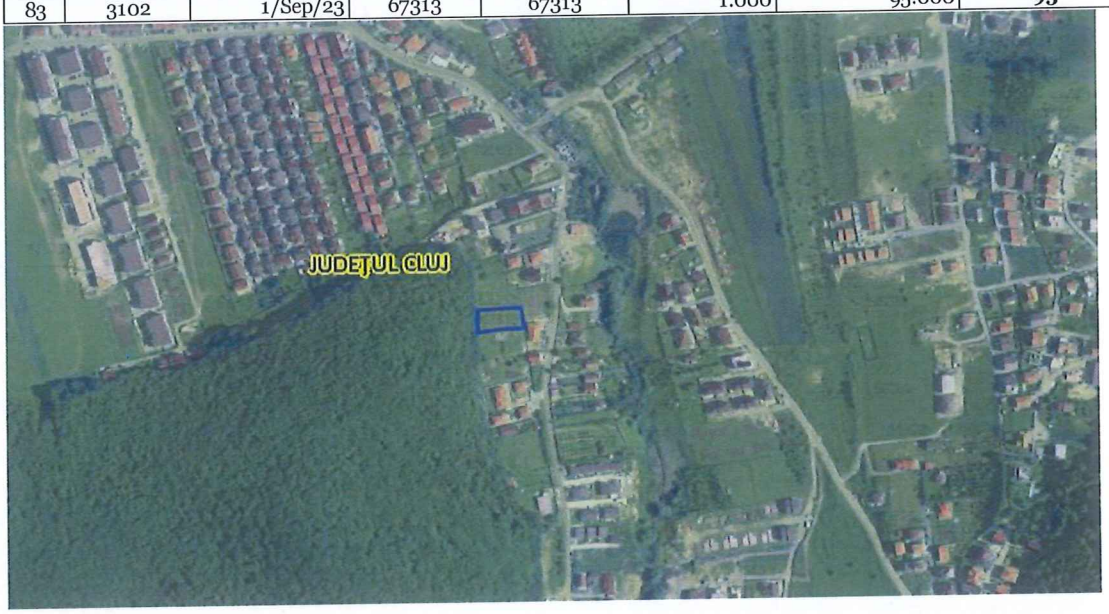
Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
79	2610	29/Aug/23	57049	57049	5.000	475.000	**95**
80	2620	29/Aug/23	68999	68999	5.122	410.000	**80**
81	2607	29/Aug/23	85413	85413	1.633	114.310	**70**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
82	1261	9/Jun/23	84839	84839	647	110.000	**170**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
83	3102	1/Sep/23	67313	67313	1.000	95.000	**95**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
84	1645	7/Jun/22	65134	65134	213	20.000	**94**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
85	1147	5/Sep/23	86397 86398	86397 86398	1155 245	154.890	**111**



Nr. crt.	Nr. incheiere ct v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
86	61	15/Apr/22	81847	81847	2.246	228.414	**102**



6.4. *Extras din Studiu de piață Fond imobiliar județul Cluj*

COMUNE / ORASE / SATE

NR. CRT.	CIRCUMSCRIPȚIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	VALORI													
						Teren intravilan									Teren extravilan	
			Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Pentru partea de suprafața până la 1.000 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.000-2.500 mp	Pentru partea de suprafață de peste 2.500 mp	Construcție - casă (lemn, chirpici, văloagă)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative / spații comerciale	Construcție - spații industriale (indiferent de structură)	Construcție - garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	Arabil, pășune, fânețe, livadă vie	Pădure
			lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpSod	lei/mpSod	lei/mpSod	lei/mpSod	lei/mpSod	lei/mpSod	lei/mp	lei/mp
1	CLUJ-NAPOCA	APAHIDA, BACIU, CHINTENI, FELEACU	4.900	4.300	3.900	120	110	70	700	2.700	1.500	800	500	250	3,00	
		Satele aparținând comunelor APAHIDA, BACIU CHINTENI, FELEACU														
	GHERLA	JUCU DE SUS														
		Satele aparținând comunei JUCU DE SUS														
2	CLUJ-NAPOCA	FLORESTI	5.200	4.500	3.600	150	150	140	700	2.400	2.900	900	600	250	2,50	
		Satele aparținând comunei FLOREȘTI														
		BONȚIDA, BUZA, CĂIANU, CĂMĂRAȘU, CĂTINA, CORNEȘTI, FIZEȘUL GHERLII														
3	GHERLA	ICLOD, GEACA, MOCIU, PĂLATCA, SIC, SUATU, TAGA			850	50	60	40	200	600	1.000	600	250		2,00	
		Satele aparținând comunelor BONȚIDA, BUZA, CĂIANU, CĂMĂRAȘU, CĂTINA, CORNEȘTI, FIZEȘUL GHERLII, ICLOD, GEACA, MOCIU, PĂLATCA, SIC, SUATU, TAGA														
		Localitățile aparținând mun. GHERLA: Băita, Hăsdate, Silivas														
	CLUJ-NAPOCA	COJOCNA														
		Satele aparținând comunei COJOCNA														
	DEJ	MINTIUL GHERLII, MICA, UNGURAS														
		Satele aparținând comunelor MINTIUL GHERLII, MICA, UNGURAS														
4	DEJ	CĂȚCĂU, CĂSEIU, CUZDRIOARA, JICHIȘU DE JOS				50	60	40	200	600				300	2,00	
		Satele aparținând comunelor CĂȚCĂU, CĂSEIU, CUZDRIOARA, JICHIȘU DE JOS														
		Localitățile aparținând mun. DEJ: Pintic, Somcutu Mic, Pestera														
5	DEJ	PANTICEU, RECEA CRISTUR, BOBÂLNA, VAD, CHIUIEȘTI			700	20		14	200	300		800	200		2,50	2,00
		Satele aparținând comunelor PANTICEU, RECEA CRISTUR, BOBÂLNA														
	GHERLA	ALUNIȘ, AȘCHILEU MARE, BORȘA, DĂBÂCA, VULTURENI, SÂNMĂRTIN														
		Satele aparținând comunelor ALUNIȘ, AȘCHILEU MARE, BORȘA, DĂBÂCA, VULTURENI, SÂNMĂRTIN														
	HUEDIN	AGHIREȘU, GĂRBĂU														
		Satele aparținând comunelor AGHIREȘU, GĂRBĂU														
		Zona Cetatea Veche și Bicălat														
	CLUJ-NAPOCA	SANPAUL														
		Satele aparținând comunei SÂNPAUL														
6	HUEDIN	BELIȘ, CĂLĂȚELE, MĂGURI RĂCĂTĂU, MĂRGĂU, MARIȘEL, RĂSCA				15	10	9	200	580					2,00	
		Satele aparținând comunelor BELIȘ, CĂLĂȚELE, MĂGURI RĂCĂTĂU, MĂRGĂU, MĂRIȘEL, RĂSCA														
	TURDA	BĂIȘOARA, IARA, VALEA IERII														
		Satele aparținând comunelor BĂIȘOARA, IARA, VALEA IERII														
7	HUEDIN	CĂPUȘU MARE, GILĂU			4.200	110		80	200	600		800	300		3,00	
		Satele aparținând comunelor CĂPUȘU MARE, GILĂU														
8	HUEDIN	CIUCEA, IZVORUL CRIȘULUI, NEGRENI, MĂNĂSTIRENI, POIENI, SÂNCRAIU, SĂCUIEU			850	30	18	14	360	480		800	200		3,00	
		Satele aparținând comunelor CIUCEA, IZVORUL CRIȘULUI, NEGRENI, MĂNĂSTIRENI, POIENI, SÂNCRAIU, SĂCUIEU														
9	TURDA	CĂLĂRAȘI, CEANU MARE, FRATA, PLOSCOȘ, TRITENII DE JOS				30	18	14	360	700		800	300		1,80	
		Satele aparținând comunelor CĂLĂRAȘI, CEANU MARE, FRATA, PLOSCOȘ, TRITENII DE JOS														
10	TURDA	AITON, CIURILA, MIHAI VITEAZUL, MOLDOVENEȘTI, LUNA, PETREȘTII DE JOS, SĂVĂDISLA, SĂNDULEȘTI, TURENI, VIIȘOARA						120	360	700		800	300		2,00	
		Satele aparținând comunelor AITON, CIURILA, MIHAI VITEAZUL, MOLDOVENEȘTI, LUNA, PETREȘTII DE JOS, SĂVĂDISLA, SĂNDULEȘTI, TURENI, VIIȘOARA														

Notă: valorile marcate reprezintă tranzacții, iar cele nemarcate reprezintă oferte neajustate.

ANEXA 6 LA HCL NR. 133/2024

Nr. Crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cad. / nr. topo.	Adresa	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Valoare de despagubire conform legii 255/2010 (Lei)
1	Razoare	69854	69854	Loc. Floresti, jud. Cluj	310	174	26,100
2	Razoare	81771	81771	Loc. Floresti, jud. Cluj	528	24	3,600
3	Razoare	56750	1547/b/2/20/2/2	Loc. Floresti, jud. Cluj	700	140	21,000
4	Razoare	57632	57632	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162C, Jud. Cluj	402	4	600
5	Razoare	78302	78302	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	1,235	4	600
6	Razoare	50926	50926	Loc. Floresti, jud. Cluj	153	11	1,650
7	Razoare	78303	78303	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 162 B, Jud. Cluj	15	1	150
8	Razoare	50937	50937	Loc. Floresti, jud. Cluj	338	44	6,600
9	Razoare	50904	11071	Loc. Floresti, jud. Cluj	224	7	1,050
10	Razoare	50959	11081	Loc. Floresti, jud. Cluj	203	5	750
11	Razoare	50905	11072	Loc. Floresti, jud. Cluj	140	29	4,350

12	Razoare	50566	50566	Loc. Floresti, jud. Cluj	137	30	4,500
13	Razoare	50006	50006	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 154, Jud. Cluj	704	4	600
14	Razoare	50035	50035	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 152, Jud. Cluj	750	4	600
15	Razoare	50915	50915	Loc. Floresti, jud. Cluj	130	25	3,750
16	Razoare	50922	11107	Loc. Floresti, jud. Cluj	240	4	600
17	Razoare	50950	50950	Loc. Floresti, jud. Cluj	123	22	3,300
18	Razoare	50797	50797	Loc. Floresti, Str Valea Garboului, Nr. 2	861	5	750
19	Razoare	83761	83761	Loc. Floresti, jud. Cluj	25,368	2,356	353,400
20	Razoare	52167	52167	Loc. Floresti, jud. Cluj	957	73	10,950
21	Razoare	61603	61603	Loc. Floresti, jud. Cluj	200	20	3,000
22	Razoare	62788	62788	Loc. Floresti, Str Razoare, Nr. 199/A, Jud. Cluj	190	7	1,050
23	Razoare	62789	62789	Loc. Floresti, Str Răzoare, Nr. 199A/2, Jud. Cluj	160	5	750
24	Razoare	86126	86126	Loc. Floresti, jud. Cluj	34	1	150
25	Razoare	82686	82686	Loc. Floresti, jud. Cluj	880	129	19,350

TOTAL	3,128	469,200