

Radu-Petru ADAM
Evaluator titular ANEVAR
Evaluare proprietăți imobiliare
Legitimația: 18923
Telefon 0774091473
e-mail: apetru59@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii juste de expropriere

Estimarea valorii juste de expropriere a proprietății deținute de către
S.C. Fares S.A. Orăștie
Scop: Stabilirea valorii juste, în scopul exproprierii a imobilului înscris în CF nr. 76919
Alba-Iulia, nr top 242/2
Adresa: Mun. Alba-Iulia, str. Gemenilor, nr.13, jud. Alba

Proprietari: S.C. Fares S.A. Orăștie
Utilizatori desemnați: Municipiul Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 5A, jud Alba
office@apullum.ro, tel. 0258819462
Evaluator: ing. Radu-Petru ADAM
Data raportului: 02.05.2024

1. Certificarea

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificăm că:

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional ;
- Nu există nici un interes prezent sau de perspectivă pentru proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- Suma ce revine drept plată nu are nici o legătură cu valoarea raportului și exprimă nivelul de muncă necesar evaluării;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și IVSC .
- Determinarea valorii imobilelor s-a efectuat pe baza preturilor prezente în *“Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliară din județul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024”* prezent la Camera Notarilor Publici Alba.
- Proprietățile nu au fost inspectate personal de evaluator . raportul de evaluare având caracter administrativ.
- La data evaluării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a efectuat toate cursurile de pregătire profesională aferente anului 2023.

RADU-PETRU ADAM

Membru titular ANEVAR- Specializarea E.P.I

Legitimă nr. 18923



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este executat de catre ing. Radu-Petru ADAM , membru titular ANEVAR avand urmatoarele date de identificare:

- evaluator titular: ing. Radu-Petru ADAM.
- legitimatie: ANEVAR, nr.18923.
- adresa evaluatorului: loc. Loc. Vurpăr (com. Vințu de Jos), nr. 81, jud. Alba.
- telefon mobil:0774091473.
- telefon fix/fax:-
- adresa email :apetru59@yahoo.com

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este membru titular ANEVAR si a îndeplinit toate cursurile de formare profesionala aferente anului 2023. Se oferă prin acest raport o evaluare obiectivă și imparțială fără ca evaluatorul să aibă vreo legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.

Clientul: Primăria Alba-Iulia.

Adresa: Calea Moșilor , Nr.5a , mun. Alba-Iulia , jud. Alba.

Cod Fiscal: 4562923.

Persoana de conducere : Primar Codru-Gabriel PLEȘA.

Utilizatorul acestui raport este clientul.

Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorul desemnat în raport.

2.3 Scopul evaluarii.

Scopul raportului de evaluare este stabilirea cuantumului despagubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate aferente construirii „Amenajare sens giratoriu la intersecția străzii Regiment V Vânători cu bulevardul Ferdinand I și șoseaua de centură Alba-Iulia”, situate în Municipiul Alba-Iulia , jud.Alba , cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/2010 cu modificarile ulterioare.

2.4 Obiectul evaluării reprezintă :

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente construirii si „Amenajare sens giratoriu la intersecția străzi Regiment V Vânători cu bulevardul Ferdinand I și șoseaua de centură Alba-Iulia, situate în Municipiul Alba-Iulia , Jud. Alba. Suprafețele , categoriile de folosință si toate datele referitoare atât la proprietar cât și la imobile sunt redată în Anexele la prezentul raport.

Sunt mentionate în cadrul raportului si imobilele proprietate publica a Statului Român/UAT-lui care constituie coridorul de expropriere al obiectivului de investitii „Amenajare sens giratoriu la intersecția străzilor Regiment V Vânători cu bulevardul Ferdinand I și șoseaua de centură Alba-Iulia.”

2.5 Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a *valorii minime de piață sau , dupa caz , valoarea justă*. **Definiția valorii juste în SEV este** “ Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate , aflate în cunostință de cauza și hotărâte , care reflectă interesele acelor părți.

Pentru alte scopuri decat cel de utilizare în situații financiare , valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate , luând în considerare avantajele si dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta de obicei este aplicată în context judiciar.

Valoarea proprietăților se bazează pe două principii astfel:

- Valoarea unitară reflectă situația utilităților în sensul existenței sau inexistenței acestora , conform formulării din codul fiscal privind utilitățile;
- S-a respectat principiul ponderii , în sensul ca minoritatea se supune majorității. Aceasta se referă la proprietățile aflate în zone în care sunt introduse, total sau parțial, utilități, pe zone restrânse din acele localități , fără ca aceste zone fără utilități , sa depășească 50% din suprafața localității.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Acesta este cel mai bun pret obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil , în mod rezonabil, de către cumpărător.

Proprietatea va fi schimbată: se referă la faptul ca valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție , care întrunește toate celelalte părți ale definiției valorii de piață, să poată fi încheiată la data evaluării.

La data evaluării: impune faptul că valoarea de piață estimată este specifică unui moment, unei date precise.

Între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât : se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrans să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător , nici determinat să cumpere la orice preț.

Opinia finală a evaluării este prezentată ca și valoare justă și va fi raportată în LEI și în EURO la **Cursul valutar BNR** :1 EURO=4.9761 lei(<https://www.cursbnr.ro/curs-bnr-azi>).

2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului.

Data evaluării : 01.05.2024.

La data evaluării s-a estimat valoarea minimă de piață (valoarea) a proprietăților imobiliare din județul Alba (Mun. Alba-Iulia) în baza prețurilor prezente în “*Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024*” prezent la Camera Notarilor Publici Alba.

Data inspecției : 29.04.2024 data la care S.C. Fares S.A., a permis accesul pe proprietate reprezentanților primărie Alba Iulia, topografilor numiți de aceasta și mie în calitate de evaluator. A fost făcută o investigație și s-au inspectat proprietățile. Fotografiile au fost făcute atât din interiorul cât și din exteriorul proprietății și vor fi prezentate în raport și vor rămâne doar în dosarul de lucru.

Neavând calitatea de expert tehnic NU pot exprima nici o opinie despre starea tehnică a imobilelor sau calitatea și geografia terenurilor.

Data raportului : 02.05.2024.

2.7 Dreptul de proprietate.

Din punct de vedere al standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare: Dreptul de proprietate imobiliară sunt toate drepturile , participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară. Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din

dreptul de proprietate imobiliară , incluzând dreptul de a o vinde, închiria, de a pătrunde în aceasta, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață.

Atributele dreptului de proprietate asupra terenului:

- De a stăpâni efectiv bunul din punct de vedere material.
- De ai folosi , prin exploatare , de ai culege fructele (recolte, chirii, arenzi , dobânzi).
- De a dispune de bun.

Din punct de vedere economic terenul are mai multe atribute care îi determina valoarea :

- Pământul este un imobil, din punct de vedere fizic.
- Fiecare parcelă de teren este unică după amplasament și alcătuire.
- Este bun de folosință îndelungată.
- Suprafețele sunt delimitate fizic.
- Este util oamenilor.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul integral, absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.

Evaluatorul nu a inspectat si identificat vizual proprietățile. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul pus la dispozitie evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 1889 din 27.11.2023 și extrasul de Carte Funciară nr. 76919 Alba-Iulia, nr. top. 242/2, din care evaluatorul a putut obține un minim de informații necesare pentru realizarea raportului, misiunea a fost îngreunată și de lipsa dimensiunilor construcțiilor.

2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.

1. Documentele și schițele puse la dispoziție de către client (Primaria Alba-Iulia).
2. Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din judetul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024, prezent la Camera Notarilor Publici Alba.
3. Legea nr. 225 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național , județean si local.
4. Hotararea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național , județean si local.
5. Raportul acesta de evaluare este întocmit în conformitate cu următoarele Standarde de Evaluare :

SEV 100 Cadrul general.

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării.

SEV 103 Raportarea evaluarii.

GEV 630 Evaluarea bunurilor mobile.

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Responsabilități:

Evaluatorul își asuma responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piață și a rezultatelor obținute în estimarea valori de înlocuire prin aplicarea cataloagelor IROVAL.

Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate si al condițiilor de finanțare , de vânzare, de piață, este mai mare decât tipurile si subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.

3. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte , în mod rezonabil , în contextul evaluării , fără a fi în mod specific documentate sau verificate .

- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat proprietățile pentru care s-a estimat valoarea .

- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta proprietățile tranzacționate.

- Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil.

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe .

- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afară cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- Din informațiile deținute de către evaluator și discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

- Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

- Evaluatorul presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții, nici obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

- Veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, pe baza cărora sau fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora.

- Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop.

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiar.

- Valorile estimate în studiu se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

- *Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piață imobiliară din județul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024*” nu poate fi utilizat în estimarea valorii proprietăților naționalizate care sunt în proces de retrocedare sau a celor expropriate, decât pentru stabilirea unor nivele minimale orientative ale valorii acestora și nu pentru stabilirea valorii lor de piață individuale.

- Evaluatorul care semnează această lucrare nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la estimările valorilor proprietăților din acest raport.

Ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

Stabilirea valorii pentru despagubire s-a făcut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010** cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean, local (art.5 și art.11-alin 7, 8, 9) și ale **Hotărârii de guvern nr. 53/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Conform prevederilor aliniatului (1), art.8 din HG nr. 53/2011 *“Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin(7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin (5) din legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

Deoarece legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin(5) din legea 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul potrivit art. 77¹, alin(5) din legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal respectiv:

„Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și de a le comunica direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”

Prezentul raport de evaluare este întocmit în ipoteza în care suprafața imobilelor, zonarea fiscală a localității și categoria de folosință nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii, orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări a valorilor imobilelor.

La cererea expresă a beneficiarului, evaluatorul va emite o a doua opinie bazată pe considerente diferite de prevederile legii 255/2010 și HG 53/2011, luând în considerare o posibilă pierdere de valoare a imobilelor datorată restricțiilor impuse prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba-Iulia, evidențiate în certificatul de urbanism nr. 1889/27.11.2023 emis de Primăria Municipiului Alba-Iulia.

3.1 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

4 . Prezentarea datelor

4.1 Indetificarea si descrierea juridica

Imobilele supuse evaluarii sunt proprietății imobiliare afectate de realizarea proiectului de utilitate publica „Amenajare sens giratoriu la intersecția străzii Regiment V Vânători cu bulevardul Ferdinand I și șoseaua de centură Alba-Iulia. Suportul topografic a fost întocmit de catre inginer geodez Terec Manuel George, RO-SM-F nr. 0173 .

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) asa cum este definit în SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare. Proprietarul imobilelor subiect este S.C. Fares S.A. Orăștie, conform actelor puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

4.2 Date despre zona , oras , vecinatati , amplasare. Descrierea proprietăților.

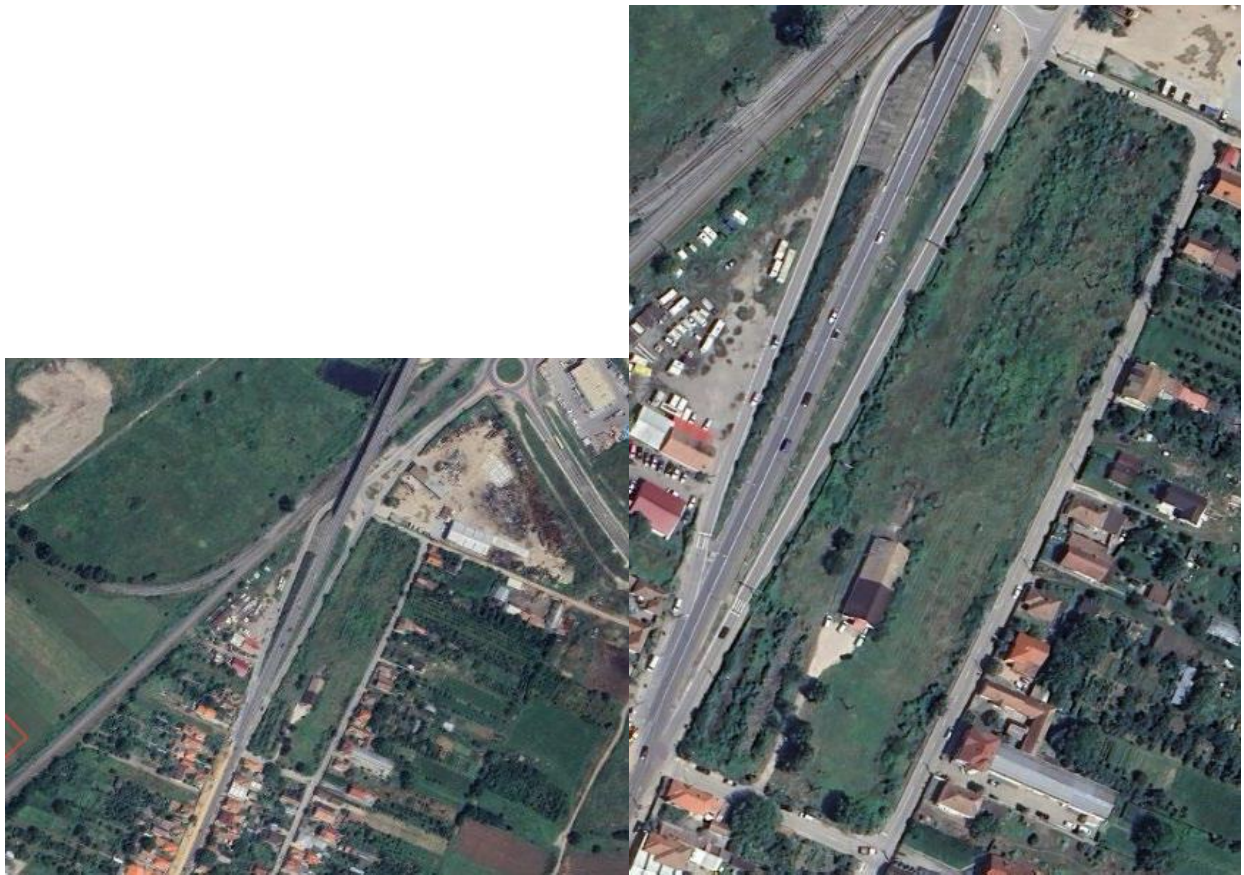
Imobilele supuse evaluarii se afla în zona periferica a localitatii Alba-Iulia , județul Alba , zonă care dispune de utilități , energie electrica , apa si canalizare , gaze, conform datelor furnizate de la client.

Alba Iulia, în slavona veche Bălgrad, (în maghiară Gyulafehérvár, în traducere: Cetatea Albă a lui Iuliu, în latina medievală Albensis Transsilvane, în germană Weißenburg, apoi Karlsburg) este municipiul de reședință al județului Alba, Transilvania, România, format din localitățile componente Alba Iulia (reședința), Bărbant, Micești, Oarda și Pâclișa. Se află în zona de sud-vest a Transilvaniei, pe malul râului Mureș.*

În antichitate, pe locul actualei cetăți s-a aflat castrul roman Apulum. Orașul a fost între anii 1541 și 1711 reședința principilor Transilvaniei și astfel capitala politică a Principatului Transilvaniei. Între 1595–1596, sub Sigismund Báthory, respectiv între 1600–1601, sub Mihai Viteazul, a fost reședința conducătorului politic al Moldovei, Transilvaniei și Țării Românești, aflate în uniune personală. La 1 decembrie 1918 a fost locul de desfășurare a Marii Adunări Naționale de la Alba Iulia, care a legitimat popular unirea Transilvaniei și a Banatului cu Regatul României. În anul 1922 a avut loc la Alba Iulia ceremonia oficială de încoronare a regelui României Mari, Ferdinand I și consoartei regale Maria, moment care a consfințit importanța simbolică a orașului, datorită rolului său de capitală istorică.*

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Alba Iulia se ridică la 64.227 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 63.536 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,75%), cu o minoritate de maghiari (1,13%), iar pentru 13,9% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (74,67%), cu minorități de penticostali (2,1%), greco-catolici (1,63%), romano-catolici (1,6%) și bapțiști (1,43%), iar pentru 15,42% nu se cunoaște apartenența confesională.*

Proprietățile imobiliare ce compun coridorul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publica „Amenajare sens giratoriu la intersecția străzii Regiment V Vânători cu bulevardul Ferdinand I și șoseaua de centură Alba-Iulia” sunt prezentate în Anexa 1 si Anexa 2.



Amplasamentul Mun. Alba-Iulia (Google word ; E-terra)



4.3 Istoricul proprietăților subiect .

Proprietatea este dobândită prin sentința civilă nr. 2347 / 1997 a judecătorei Alba Iulia. Nu se cunosc date despre istoricul precedent acesteia.

4.4 Identificarea și descrierea imobilelor supuse evaluării precum și a oricaror alte bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

În prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra terenului și construcțiilor cuprinse în CF nr. 76919 Alba Iulia, alte bunuri ce ar putea face parte din acesta nu fac parte din raport.

Imobile evaluate:

Terenuri intravilane: suprafață 18367 mp;

Spații industriale:

- Magazie cu suprafața construită totală de 347 mp, în care la data inspecției se desfășoară activități comerciale.

- Cântar, la data inspecției nu a putut fi identificat. Se consideră ca fiind dezafectat și nu se va evalua.

- Pătulele = 14 bucăți - inexistente la data inspecției. Se consideră ca fiind dezafectate și nu se vor evalua.

Amenajări ale terenului:

- Împrejmuire (gard) cu lungime din plăci de beton de 255 ml, iar restul din plasă de sîrmă pe stâlpi din beton de 394 ml. La inspecție se constată că betonul este degradat și fisurat iar plasa de sîrmă este ruginită, lungimea totală fiind de 649 ml.

- Platformă betonată în suprafață de 304,9 mp, a cărei stare nu a putut fi inspectată.

În lipsa informațiilor certe și doar pe baza declarațiilor se consideră anul edificării construcțiilor ca fiind anterior anului 1990 posibil 1980. Urmare a acestui fapt la evaluarea cuantumului depreciilor se va considera că vârsta construcțiilor este mai mare de 40 de ani.

4.5 Date privind impozitele si valorile de impozitare.

Nu am primit informații referitoare la valoarea impozitelor.

4.6 Analiza pieței imobiliare.

Piață imobiliara se poate defini ca un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniti prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei.

Participanți la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor și serviciilor. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și oferta. 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea justă în vederea expunerii în temeiul legii 225/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodelor de evaluare.

4.7 Ceea mai bună utilizare

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1899 din 27.11.2023 terenul se află în zona de urbanism T1 subzona transporturi rutiere.

Utilizări admise:

- autogară și servicii pentru călători,
- construcții, amenajări și instalații pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane și marfă,
- servicii anexe aferente (vamă, servicii pentru transportatori, depozite, etc.).

Regim tehnic :

- asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: „ Zonă de protecție C.F.R. 100 m. “

Evaluatorul va ține cont, în evaluare, de toate celelalte prevederi ale Certificatului de Urbanism.

4.8 Evaluarea proprietăților.

Metodele de evaluare a imobilelor , utilizate în practica profesionala , sunt derivate din cele trei abordari tradiționale ale valorii: abordarea prin piață , abordarea prin venit si abordarea prin cost.

În cazul de față-evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere - se aplica prevederile Legii nr. 255/2010 art.11, alin 7 ,8 si 9.

- *(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute în art.18 un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare , membru al Asociației Naționale a evaluatorilor din Romania -Anevar , va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativă teritorială , pe fiecare categorie de folosință.*
- *(8) Raportul de evaluare se întocmeste avându-se în vedere expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art.77 alin(5) din legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal , cu modificările si completările ulterioare.*
- *(9) Raportul de evaluare se întocmeste sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din Romania.*

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele:

- *(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare membru al Asociației Naționale Evaluatorilor din Romania -ANEVAR , care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin(7) dinlege , este obligat sa se raporteze la expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art 77^1 alin(5) dinlegea nr.571/2003 privind Codul Fiscal cu modificariile si completările ulterioare.*
- *(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispozitie expropriatorului expertizele prevăzute la articolul 1.*
- *(3)în aplicarea dispozițiilor art.11 alin(9) dinlege Uniunea Națională a Notarilor Publici din Romania va pune la dispoziția evaluatorului la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.*

Avand în vedere legislația în vigoare , evaluatorul se raportează la „ Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2023 aplicabil în

anul 2024” prezent la Camera Notarilor Publici Alba.

Vezi Anexa 1.

Imobile Evaluate

- Terenuri intravilane: suprafață 18367 mp;

Spații industriale:

- Magazie cu suprafața construită totală de = 347 mp;
- Împrejmuire (gard) cu lungimea totală = 649 m. din care: din plăci de beton pe stâlpi din beton 255 ml și din plasă de sârmă pe stâlpi de beton 394 ml;
- Platforme betonate cu suprafață de 304,9 mp.

Datorită faptului că în „Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024” nu se regăsesc împrejurimi și platforme betonate valoarea acestora se va estima prin metoda costurilor de înlocuire (cataloagele IROVAL). Imobilul „cântar” îl voi considera ca fiind spațiu comercial.

Atfel în tabelul din „Anexa 1” a prezentului raport de evaluare se regăsesc valorile juste unitare de despăgubire pentru fiecare proprietate.

Valoare terenuri intravilane și spații industriale:

1. **Teren Suprafață** = 18367 mp;

Valoare teren intravilan zona D lei / mp = 150 lei/mp;

Valoare teren = 2755050 lei.

Conform „Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024:

Terenurile intravilane amplasate pe centura ocolitoare a municipiului Alba-Iulia până la autostradă se evaluează folosind prețurile corespunzătoare zonei D. Terenul supus evaluării, cu toate că are adresa poștală pe strada Gemenilor, se află amplasat imediat după începerea șoselei de centură a municipiului Alba-Iulia.

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoare redusă cu 60% din valoarea terenurilor (P29).

$$2755050 \text{ lei} \times 60\% = 1653030 \text{ lei};$$

$$2755050 \text{ lei} - 1653030 \text{ lei} = 1102020 \text{ lei}$$

Valoare teren = 1102020 lei.

Terenurile intravilane situate în localitățile aparținătoare, exceptând Micești, vor avea valoarea micșorată după cum urmează:

- cu 40% pentru Partoș, Bărbant și Oarda de Jos.
- cu 50% pentru Pâclișa și Oarda de Sus.

$$1102020 \text{ lei} \times 40\% = 440808 \text{ lei}$$

$$1102020 \text{ lei} - 440808 \text{ lei} = 661212 \text{ lei}$$

Valoare justă de despăgubire în scopul exproprieri pentru teren este de 661212 lei. (36 lei/mp.)

2. Spații industriale:

a. Magazie

Suprafață = 347 mp;

Valoare spațiu industrial zona B = 1080 lei/mp;

Valoare justă de despăgubire în scopul exproprieri pentru magazie = 374760 lei.

3. Valoare construcții speciale (gard):

Împrejmuire din plăci din beton pe stâlpi prefabricați din beton

Lungime = 255 ml;

Cost de înlocuire la nou = 289,5 lei /m; simbol IROVAL - IMPLBA

Valoare = 73.822 lei

Depreciere = 90 %

Valoare justă de despăgubire în scopul exproprieri = 7382 lei.

Împrejmuire din plasă de sârmă pe stâlpi prefabricați din beton

Lungime = 394 ml;

Cost de înlocuire la nou = 617,4 lei/m; simbol IROVAL - IMPPLZN

Valoare = 243256 lei

Depreciere = 95 %

Valoare justă de despăgubire în scopul exproprieri = 12163 lei.

Au fost folosite deprecierile din anexa 3 a GEV 500 sub grupa 1.2 – construcții agricole tabelul 5 punctul 1.2.7.1 mediu normal stare bună.

Platforme betonate

Suprafață = 304,9mp

Cost de înlocuire la nou = 614,3 lei /mp; simbol IROVAL - BRMBRD

Valoare = 187300 lei

Depreciere = 85 %

Valoare justă de despăgubire în scopul exproprieri pentru platforma betonată = 28095 lei.

Au fost folosite deprecierile din anexa 3 a GEV 500 sub grupa 1.2 - construcții agricole tabelul 5 punctul 1.2.7.2 – mediu normal stare bună.

Astfel în tabelul din „Anexa 1” a prezentului raport de evaluare se regăsesc valorile juste unitare de despăgubire pentru fiecare proprietate.

La un curs valutar de 1 euro=4,9761 lei.

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Estimarea valorii imobilelor s-a realizat prin raportare la” *Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piață imobiliară din județul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024*” prezent la Camera Notarilor Publici Alba și a cataloagelor IROVAL valabile în anul 2024.

Valoarea justă de expropriere a întregi proprietăți este de 1083612 lei,
echivalent a **217763 Euro**, la un curs valutar de 1 euro=4,9761 lei.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valorile nu conțin TVA.
- Valorile au fost exprimate si sunt valabile în condițiile si prevederile prezentului raport.
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- Valorile rezultate din acest raport nu pot fi folosite în alte scopuri decât cel declarant. Utilizarea în alte scopuri poate crea prejudicii de care evaluatorul nu se va face vinovat



RADU-PETRU ADAM
Membru titular ANEVAR- Specializarea E.P.I
Legitimă nr. 18923

6. Anexe

Anexa 1. Extras din “Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliara din judetul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024” prezent la Camera Notarilor Publici Alba (pagina 65 si 66).

2024

APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA

ZONA B continuare					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	DACILOR		STR	IZVORULUI	
STR	DEALUL FURCILOR		STR	LA RECEA	
STR	DEALULUI		STR	LACRAMIOAREI	
STR	DETUNATA		STR	LACULUI	
STR	DIGULUI		STR	LALELELOR	
STR	DINU LIPATI		STR	LAPUSULUI	
STR	DR. AUREL VLAD		STR	LIBERTATII	
STR	DRAGASANI		STR	LILACULUI	
STR	DUMBRAVITEI		STR	LIPOVENILOR	
STR	DUZILOR		STR	LIVEZII	
STR	EMIL CIORAN		STR	LIVIU REBREANU	
STR	EMIL ISAC		STR	LUPA CAPITOLINA	
STR	EMIL RACOVITA	1-29A, 29B / 2-52	STR	MACESULUI	
STR	FAGULUI		STR	MAGUREI	1-5/2-16
STR	FANTANELE	1-65A / 2-66	STR	MARAMURESULUI	
STR	FLORILOR		STR	MARASESTI	
STR	FRANCISCA	1-17 / 2-8	STR	MARASTI	
STR	Garii		STR	MARIN SORESCU	
STR	GAROAFELOR		STR	MERISOR	
STR	GEMENILOR		STR	MIHAI EMINESCU	
STR	GEORGE BACOVIA		STR	MIHAIL JORA	
STR	GEORGE COSBUC		STR	MILENIUM	
STR	GEORGE ENESCU		STR	MINERVA	
STR	GHE. POP DE BASESTI	31A...31H...37/16...	STR	MIORITEI	
STR	GHEORGHE DOJA		STR	MIRCEA ELIADE	1-39/2,4,6

diminua după cum urmează:

- cu 15% pentru PARTOȘ, BĂRĂBANT, OARDA DE JOS;

- cu 25% pentru PĂCLIȘA, OARDA DE SUS.

SPATII COMERCIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	3400	3100	2750	2250
SPATII INDUSTRIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1230	1080	1000	850

27

acte Administrative);

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	440	325	240	150

Pentru terenurile intravilane, amplasate pe centura ocolitoare pana la autostrada, se utilizeaza valorile de la zona D.

28

2024

VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA

CARTE FUNCİARĂ NR. 76919
COPIE
Carte Funciară Nr. 76919 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi: 366/Partos

Adresa: Loc. Alba Iulia, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 242/2	18.287	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 242/2	Loc. Alba Iulia, Jud. Alba	Magazie, patule (14 buc.), cantar, platforme și împrejurime

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
8431 / 10/12/1998			
Sentința Civilă nr. 2347/1997 emis de Judecătoria Alba (certificat de atestare seria MO3 nr 1658/1995, HG 834/1991):			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1, A1.1
	1) SC FARES SA ORASTIE		
	OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 366/Partos)		

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 242/2	18.287	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	18.287	-	-	242/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 242/2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Magazie, petule (14 buc.), cantar, platforme și împrejurire

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 137228 din 27/11/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1889 din 27/11/2023

În scopul: ELABORARE S.F., P.U.D., D.T.A.D. ȘI D.T.A.C. PENTRU OBIECTIVUL: REALIZAREA INFRASTRUCTURĂ PENTRU DEZVOLTARE SISTEM DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL/ ZONAL DE CĂLĂTORI

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIULUI ALBA IULIA** prin **PLEȘA CODRU GABRIEL**, cu domiciliul în județul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **CALEA MOTILOR**, nr. **5A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0258819462**, e-mail **office@apulum.ro**, înregistrată la nr. **132338** din **16/11/2023**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **GEMENILOR**, nr. **13**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **CARTEA FUNCİARĂ 76919**, **NR. TOPO -**, **NR. CADASTRAL 76919**,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 716/2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situația imobilului în intravilan sau în afara acestuia : Imobilul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia

2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF: proprietate privată a persoanelor juridice: **SC FARES SA ORASTIE**
Sentința civilă nr 2347/1997 emis de judecătoria Alba (certificat de atestare seria MO3 nr 1658/1995, HG 834/1991);

B1. Intabulare drept de proprietate cu titlu atestare, dobândit prin lege, cota actuală 1/1

1) **SC FARES SA ORASTIE**

Nu sunt sarcini înscrise în extras CF.

3. Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: - nu este cazul

4. Incluziunea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora: Ansamblu situri: Orasul antic Apulum municipiul ALBA IULIA Cartier Partos Epoca romana, AB-I-s-A-00002

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: **T1, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**

2. Folosință actuală: arabil, construcții industriale și edilitare- Magazie, patule (14 buc), cantar, platforme și imprejmuire, S=18287 mp

3. Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr. 415/2019

4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu e cazul

T1

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

terenurile pentru transporturile rutiere din intravilan includ:

- autogara și servicii pentru călători
- construcții, amenajări și instalații pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane și marfă
- serviciile anexe aferente (vama, servicii pentru transportatori, depozite etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Nu este cazul;

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECȚIE CFR (100 m)

2. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și căilor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995).

II**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi de categoria III și 10,0 metri pe străzi de categoria II și I;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;
distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică;
conform PUZ, se va avea în vedere rezervarea de terenuri pentru realizarea unor drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele amplasate în zona drumului național.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

stationarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20 metri înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția instalațiilor și a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și reprezentări grafice sugestive;

fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din cetate și de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare; conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calca ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT volumetric maxim = 9 mc./mp. Teren

4. REGIM ACTUALIZARE:

ETAPA I: Studiul de Fezabilitate (S.F.), se va întocmi și va conține toate avizele conform conținutului cadru prevăzut în Anexa nr. 4, la HGR nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico- economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Documentația S.F. se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Alba Iulia.

ETAPA II: După aprobarea Studiului de Fezabilitate se va elabora o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru reglementarea acceselor carosabile și pietonale, configurarea circulațiilor interioare și conformarea arhitectural volumetrică a construcțiilor pe parcelă.

Conform art. 19 din Ordinul 233/2016 Planul Urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;

- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

(4) Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.

ETAPA III: După aprobarea P.U.D. se va elabora D.T.A.D. + D.T.A.C. conform conținutului cadru prevăzut în Anexa nr.1 al legii 50/1991 privind Autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunea solicitată.

Prezentul certificat de urbanism **POATE fi utilizat** în scopul declarat pentru:

" ELABORARE S.F., P.U.D., D.T.A.D. ȘI D.T.A.C. PENTRU OBIECTIVUL: REALIZAREA INFRASTRUCTURĂ PENTRU DEZVOLTARE SISTEM DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL/ ZONAL DE CĂLĂTORI"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA – STR. Lalelelor, nr. 7b, cod 510217, Alba Iulia**

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată, copie cf. cu originalul);

c) D.T.A.C./D.T.O.E./D.T.A.D., după caz (2 exemplare originale)

☒ c1) documentația tehnică:

D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă (cf. art. 7 alin 1 din Legea 50/1991 modif. cu Legea 7/2020)

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☒ D.T.A.D.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă - SC APA CTTA ALBA ☒ gaze naturale - Delgaz Grid SA Alba ☐ Alte avize/acorduri

☒ canalizare - SC Apa CTTA SA Alba ☒ telefonizare - Orange Romania Communications SA/ Digi, RCS-RDS SA Imbunatatirilor Funciare Sucursala Alba/ Vodafone Alba Iulia SA

☒ alimentare cu energie electrică - DEER ☐ salubritate - RER VEST SA ☒ Societatea de Gospodărire a Apelor

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

☒ Acordul în forma autentica al vecinilor directi - pentru împrejmuire (FAZA D.T.A.C.);

☒ Acord Administrator Drum pentru acces la parcela ;

☒ Acord Administrator Drum pentru bransamente la utilitati publice existente;

☒ Aviz tehnic de racordare la utilitatile publice (obligatoriu apa si canalizare);

☒ Contract de preluare și transport a deșeurilor din construcții (FAZA D.T.A.C.);

☒ Aviz Inspectoratul de Poliție - Serviciul Rutier (FAZA S.F. + D.T.A.C.)

☒ Decizia de expropriere conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean, local. (FAZA P.U.D. + D.T.A.C.)

☒ Avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

☒ Aviz SNCFR (zona protecție)

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

☒ P.U.D. - Elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul - cadru, indicativ GM - 009 - 2000 emisă de MLPAT.

☒ CONSULTAREA POPULAȚIEI - conform HCL NR. 450/2021 și HCL NR. 78/2022.

☒ Plan topografic vizat OCPI însoțit de procesul verbal de recepție în scopul solicitat - elaborare DTAC/DTOE/PUD;

☒ Studiu privind performanța energetică a clădirii conform Legii Nr. 372/2005 (RAPORT NZEB conform Mc001 REVIZUITĂ);

☒ Studiu geotehnic și verificare a studiului la etapa de realizare a lucrării, conform NP 074 – 2022;

☒ Referatele de verificare a documentației privind asigurarea cerințelor esențiale de calitate în construcții, corespunzător categoriei de importanță a construcției

☒ Studiu de trafic și studiu de circulație

☒ STUDIU DE FEZABILITATE (S.F.) conform HGR nr. 907/2016

☒ e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

☒ f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România.

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

- ☒ Taxa RUR;
☒ Taxa AC/AD;
☒ Taxa timbru arhitectură;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

Primar,
Gabriel Codru Pleșa

Secretar general,
Marcel Jeler

Arhitect Șef,
urb. Damian Alexandru

Achitat taxa de: **SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.**
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de ____/____/____.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

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

Primar,

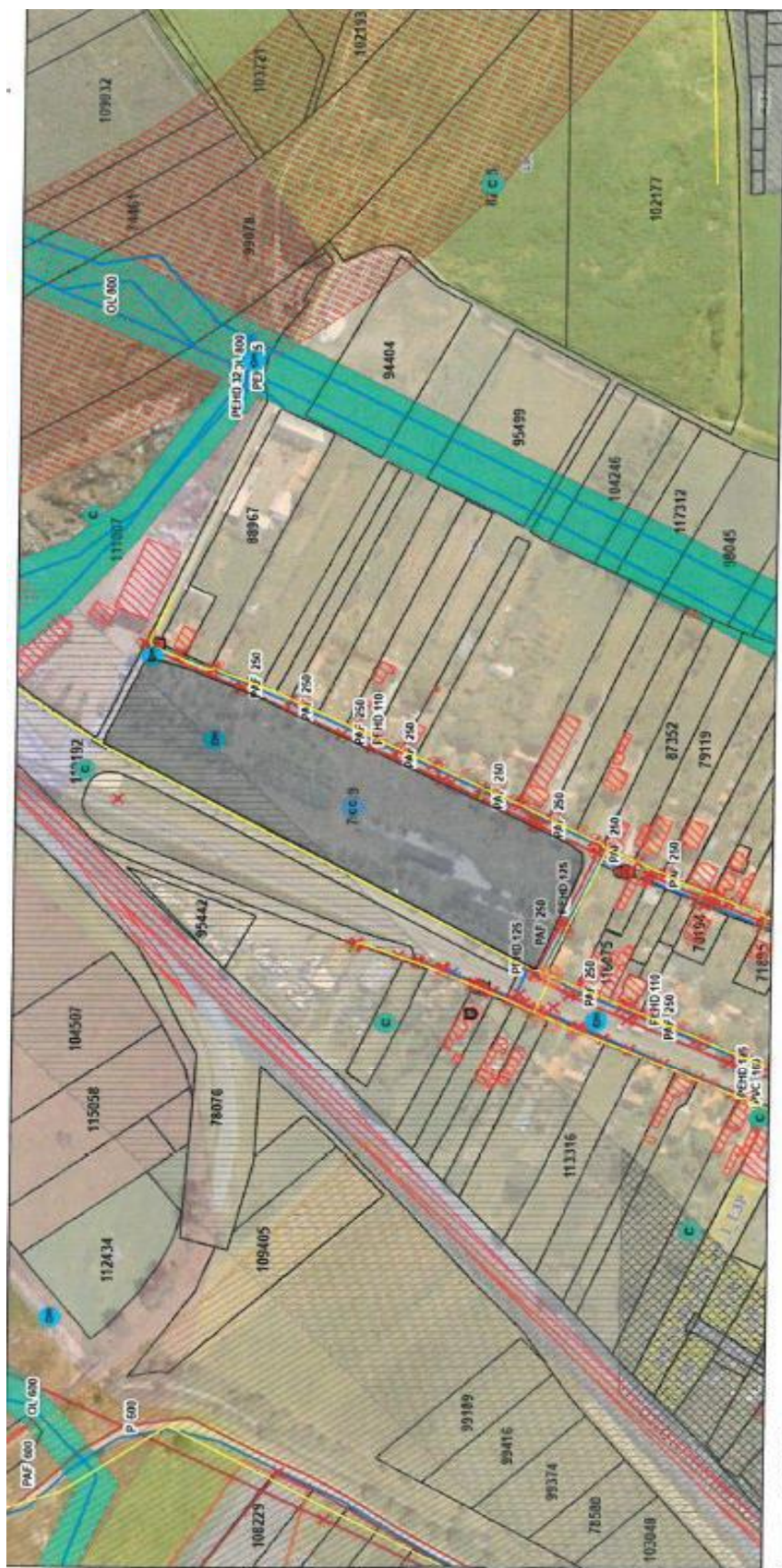
Secretar General,

Arhitect-Sef,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.



November 21, 2023

 Consiliul Județean Iași
Certificat de urbanism

● In hand
● Forcing

Exposure
violated

Finalize:
= 30 min

• **Certificate multiple**

Canal enclavé certifié

— *Not a California property*

— Diamant, canaliculare perovskit
— Rietas apa propriu

Dissertation des sciences

Constructivist (CQ)

inactive (DCP)

☐ Unitate administrativă

Tip constatare

Francis Verbal de Constantine

Prozent Verfall des Konditionals bei Sa-

berkeit

☐ Zona Restritta

100 ZONA ADMINISTRATIVE PAGOS

77 ZONA INTERDICHTE MIGN

2004 INTERDICTIVE STATE ACTION

 ZONA INALIENABILE
 ZONA PROTECTIE ADA - CARUL 37 m

100% PROTECTIVE COAT (100 ml)

ZONA PROTECTORA CONTINUA

77 ZONA PROTECTIE FORME COMPLEXE STUDIUL DE IMPACT

 ZONA PROTECTIE LEA 220 Gv
 ZONA PROTECTIE LEA 220 Gv
 ZONA PROTECTIE LEA 220 Gv

☒ ZONA PROTEGTE MAJN
☐ ZONA PROTEGTE STATIA NETO

 ZONA FRANGÍDAS INTERIORES (25m)
 ZONA FRANGÍDAS INTERIORES (6m)

☐ ZONA TRANSGAZ PROTECTOR (200 m)

P17

PUZ

A
Administrația și servicii publice

Administração de Serviços Públicos - Zona Portuária Mar

CA2 CA4



CR
Carnet, alimentato publico ai servizi di Internet generati

TUL ALPA

COMUNE DI ALBA
 MUNICIPIULUI
 ALBA

10

LA
OF LIBRARYL DE URBANISM
74 11 0-

27/11/2023

ect set

o SBU in quadri inferiori alle forze armate

Anexa 3. Fotografii



