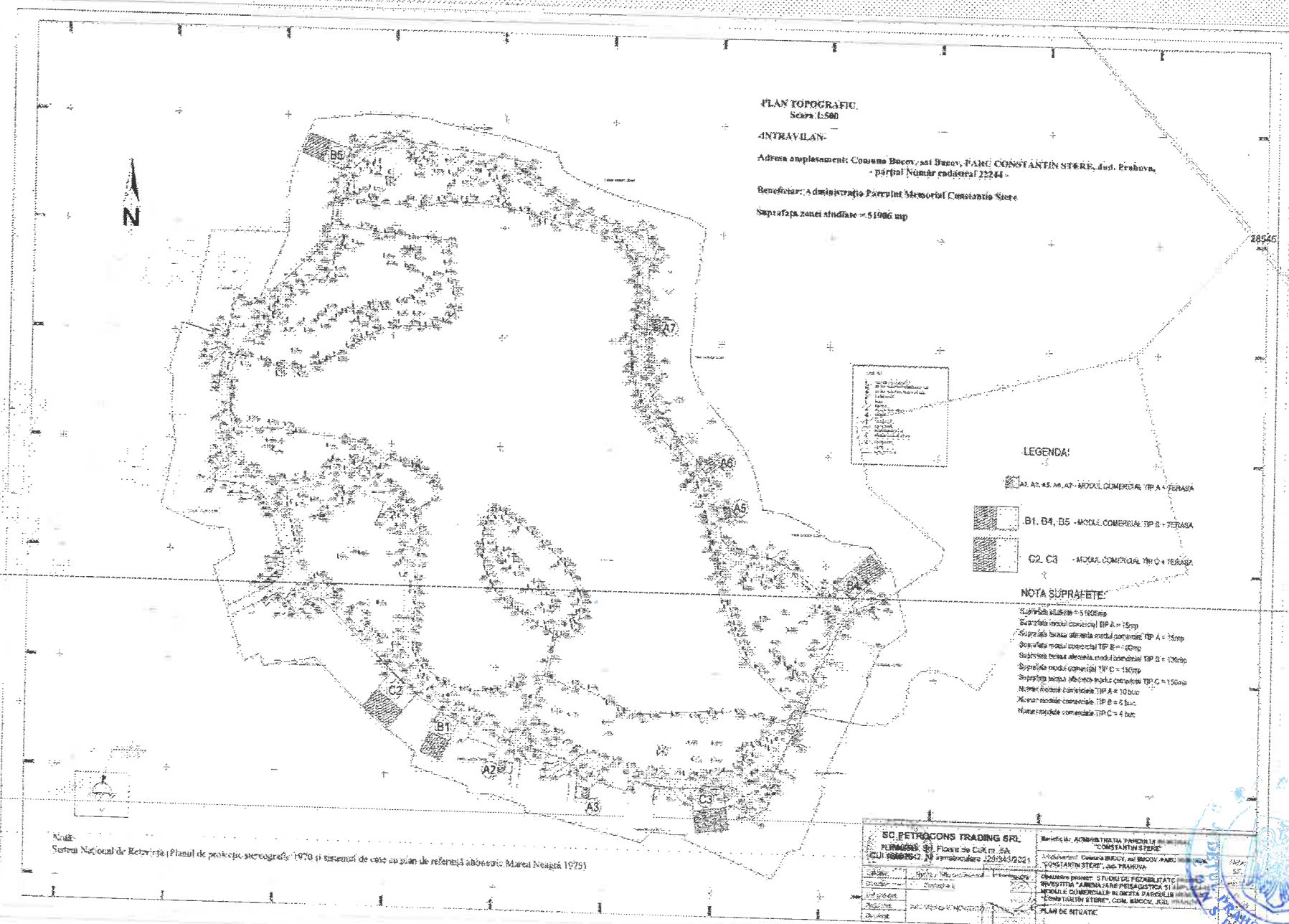


Anexa 1 la HCL
NR 77/2023



PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

-INTRAVILAN-

Adresa amplasament: Comuna Buzov, sat Buzov, PARC CONSTANTIN STERE, dist. Prahova,
- parțial Număr cadastral 22244 -

Beneficiar: Administrația Parcului Memorial Constantin Stere

Suprafata zonei studiate = 51006 mp

1	Linie de contur
2	Linie de nivel
3	Linie de proprietate
4	Linie de drum
5	Linie de canal
6	Linie de gard
7	Linie de gard viu
8	Linie de gard metalic
9	Linie de gard din beton
10	Linie de gard din piatra
11	Linie de gard din caramida
12	Linie de gard din caramida cu nisip
13	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip
14	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip si nisip
15	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip si nisip si nisip
16	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip si nisip si nisip si nisip
17	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip
18	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip
19	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip
20	Linie de gard din caramida cu nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip si nisip

LEGENDA:

- A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 - MODUL COMERCIAL TIP A + TERASA
- B1, B4, B5 - MODUL COMERCIAL TIP B + TERASA
- C2, C3 - MODUL COMERCIAL TIP C + TERASA

NOTA SUPRAFEȚE:

- Suprafata totala = 51006 mp
- Suprafata modul comercial TIP A = 1500 mp
- Suprafata terasa aferenta modul comercial TIP A = 1500 mp
- Suprafata modul comercial TIP B = 1000 mp
- Suprafata terasa aferenta modul comercial TIP B = 1000 mp
- Suprafata modul comercial TIP C = 1500 mp
- Suprafata terasa aferenta modul comercial TIP C = 1500 mp
- Numar module comerciale TIP A = 10 Dcu
- Numar module comerciale TIP B = 5 Dcu
- Numar module comerciale TIP C = 4 Dcu

Nuți:
Sistem Național de Referință (Planul de proiecție stereografică 1970 și sistemul de cote cu plan de referință albeatic Marea Neagră 1975)

SC PETROCONS TRADING SRL
 PENTRU: 301 Ploaie de Cărbuni SA
 CUI: 60609942 / NIP: 60609942 / 201843/2021

Loc: Prahova, Comuna Buzov, sat Buzov, PARC CONSTANTIN STERE, dist. Prahova

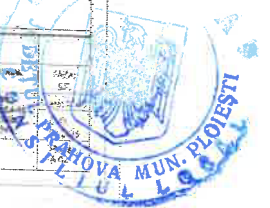
Director: [Nume]

Beneficiar: ADMINSTRATIJA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"

Beneficiar: COMUNA BUZOV, sat BUZOV, PARC CONSTANTIN STERE, dist. PRAHOVA

Comandant proiect: STANLUC DE FEDELIU
 REVIZUITA: ANDREI ZARE PIESA DUSTICA SI
 PLANUL DE COMERCIALIZARE IN ZONA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", COM. BUZOV, JUDE. PRAHOVA

PLAN DE INTAIETATE



ANEXA 2 la
Hr. 77/2026



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a 10 loturi de teren ce aparțin domeniului public al municipiului Ploiești, date spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”, în vederea amplasării construcțiilor cu caracter provizoriu (modulelor comerciale) și desfășurării de activități comerciale și de alimentație publică pe teritoriul Parcului Memorial „Constantin Stere”, situate în comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, jud. Prahova,

CUPRINS

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- II. CAIET DE SARCINI
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ
- V. CONVENȚIE PLATĂ UTILITĂȚI – model orientativ



FIȘA DE DATE

**afereză procedurii de închiriere prin licitație publică a 10 loturi de teren ce aparțin domeniului public al municipiului Ploiești, date spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”, în vederea amplasării construcțiilor cu caracter provizoriu (modulelor comerciale) și desfășurării de activități comerciale și de alimentație publică pe teritoriul Parcului Memorial „Constantin Stere”,
situat în comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, jud. Prahova,**

I. DENUMIREA AUTORITĂȚII CONTRACTANTE

**ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL „CONSTANTIN STERE”
Comuna Bucov, sat Bucov, strada Dacia nr. 11, județul Prahova
Cod fiscal 14741896
Telefon/fax: 0244275972
e-mail: parcucovzoo@zooploiesti.ro**

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” – zooploiesto.ro, sau se poate achiziționa contra cost, prețul fiind de 200 lei, de la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” – Serviciul Agrement Și Igienizare Zoo.

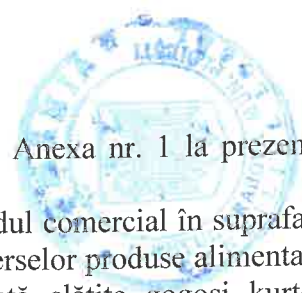
II. ACTIVITATEA AUTORITĂȚII CONTRACTANTE – administrarea și gestionarea bunurilor transmise ce aparțin domeniului public al Municipiului Ploiești

III. OBIECTUL PROCEDURII DE LICITAȚIE

Închirierea prin licitație publică a a 10 loturi de teren, cu număr cadastral 22244, carte funciară nr. 22244, situate pe teritoriul Parcului Memorial „Constantin Stere”, în vederea amplasării construcțiilor cu caracter provizoriu (modulelor comerciale) și desfășurării de activități comerciale și de alimentație publică, cu mențiunea expresă a tipului de activitate desfășurată (comercializare produse alimentare și nealimentare) sau alimentație publică (restaurant cu specific românesc, italian, grecesc, pescăresc, fast food, etc.).

Cele 10 loturi de teren scoase la licitație se află în domeniul public al Municipiului Ploiești și sunt date spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”.

Pe terenurile ce sunt scoase la licitație se vor amplasa construcții cu caracter provizoriu (module comerciale), în vederea desfășurării de activități comerciale (comercializare: pop corn, vată de zahăr, înghețată, clătite, gogoși, kurtos kalacs, produse de patiserie, produse zaharoase, băuturi răcoritoare, porumb fiert, jucării, articole artisanale, articole hand made, etc) și de alimentație publică (restaurant cu specific românesc, italian, grecesc, pescăresc, fast food, etc.), cu mențiunea expresă a tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată pentru fiecare teren închiriat.



Modulele comerciale se vor edifica în conformitate cu modelul din Anexa nr. 1 la prezenta documentație de atribuire.

Ansamblurile comerciale de tip A (30 mp) vor fi compuse din modul comercial în suprafață de 15 mp și terasă în suprafață de 15 mp și sunt destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare comerciale (comercializare: pop corn, vată de zahăr, înghețată, clătite, gogoși, kurtos kalacs, produse de patiserie, produse zaharoase, băuturi răcoritoare, porumb fiert, jucării, articole artisanale, articole hand made, etc).

Ansamblurile comerciale de tip A vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

FINISAJELE EXTERIOARE:

- tâmplărie PVC cu geam triplu izolant, imitație de stejar;
- tâmplărie PVC cu panel, imitație de stejar;
- atic în consolă, mascat cu panel decorativ din tablă de 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic, prevăzută cu reclamă luminoasă pe cel puțin 1 din 4 laturi;
- burlan de scurgere ape pluviale.

FINISAJELE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidică, etc;
- pereți și tavane vopsitorii lavabile și/sau placări decorative, etc.

STRUCTURA:

- se va monta direct pe sol/dale existente (structură metalică);
- profile PVC armate;
- șarpantă metal;
- învelitoare tablă 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic.

ACOPERIȘ:

- tavan gipscarton;
- termoizolație,;
- șarpantă și structura metalică;
- învelitoare tablă.

Ansamblurile comerciale de tip B (200 mp) vor fi compuse din modul comercial în suprafață de 100 mp și terasă în suprafață de 100 mp și sunt destinate desfășurării activităților de alimentație publică.

Ansamblurile comerciale de tip B vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

FINISAJELE EXTERIOARE:

- tâmplărie PVC cu geam triplu izolant, imitație de stejar;
- tâmplărie PVC cu panel, imitație de stejar;
- atic în consolă, mascat cu panel decorativ din tablă de 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic, prevăzută cu reclamă luminoasă pe cel puțin 1 din 4 laturi;
- burlan de scurgere ape pluviale.

FINISAJELE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidică, etc;
- pereți și tavane vopsitorii lavabile și/sau placări decorative, etc.

STRUCTURA:

- fundații beton armat;
- cadre metalice din țevă rectangulară, profile PVC armate;
- șarpantă metal;
- învelitoare tablă 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic.

ACOPERIȘ:

- tavan gipscarton;
- structură suport tavan și pereți compartimentare



- termoizolație,;
- șarpantă și structura metalică;
- învelitoare panou sandwich.

Ansamblurile comerciale de tip C (300 mp) vor fi compuse din modul comercial în suprafață de 150 mp și terasă în suprafață de 150 mp și sunt destinate desfășurării activităților de alimentație publică. Ansamblurile comerciale de tip C vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

FINISAJELE EXTERIOARE:

- tâmplărie PVC cu geam triplu izolant, imitație de stejar;
- tâmplărie PVC cu panel, imitație de stejar;
- atic în consolă, mascat cu panel decorativ din tablă de 0,5 mmm grosime, vopsită în câmp electrostatic, prevăzută cu reclamă luminoasă pe cel puțin 1 din 4 laturi;
- burlan de scurgere ape pluviale.

FINISAJELE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidică, etc;
- pereți și tavane vopsitorii lavabile și/sau placări decorative, etc.

STRUCTURA:

- fundații beton armat;
- cadre metalice din țevă rectangulară, profile PVC armate;
- șarpantă metal;
- învelitoare tablă 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic.

ACOPERIȘ:

- tavan gipscarton;
- structură suport tavan și pereți compartimentare
- termoizolație,;
- șarpantă și structura metalică;
- învelitoare panou sandwich.

IV. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii pentru loturile de teren scoase la licitație va fi de 5 (cinci) ani, cu posibilitate de prelungire cu o perioadă de până la 5 (cinci) ani solicitată de chiriaș cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării contractului.

V. PROCEDURA APLICATĂ – licitație publică.

VI. CRITERII DE CALIFICARE ȘI / SAU SELECTIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate, până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere (registratură), într-un plic nr.1 sigilat (pe plic se va trece denumirea și sediul social al ofertantului) ce va conține alte două plicuri sigilate (plicul nr.2 și plicul nr.3), astfel:



PLICUL nr.2
DENUMIREA OFERTANTULUI
*„ Licitația publică – cu plic închis pentru
închirierea bunului(teren)mp – lotul
nr..... Situat în Parcul Memorial „Constantin
Stere“ Comuna Bucov, Sat Bucov, Str. Dacia Nr.
11, Județul Prahova*

PLICUL nr.3
OFERTĂ
*Denumirea ofertantului și sediul social al
acestuia*

PLICUL nr.1

Expedito:

OFERTANT(denumire).....

Adresă completă

**Destinatar: Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”
Adresă: Str.Dacia, nr.11, Com.Bucov, sat Bucov, Jud.Prahova**

1) Plicul nr.2 va conține următoarele documente doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților la licitație:

- a) solicitarea de participare la licitație, conform **Anexei nr. 2**;
- b) fișa ofertantului, conform **Anexei nr. 3**;
- c) Copie de pe actul de identitate;
- d) Copie de pe certificatul de înregistrare (CUI), emis de de Oficiul Registrului Comerțului;
- e) Copie de pe statutul și actul constitutiv, inclusiv actele adiționale semnificative sau copie de pe actul legal de constituire, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă, după caz (pentru PFA; II; IF);
- f) Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data depunerii ofertei, din care să rezulte:
 - obiectul de activitate ce urmează a fi desfășurată pe amplasament, conform cod CAEN, după caz;
 - *sediul social al ofertantului;*
 - *administratorul ofertantului;*
 - *ofertantul nu se află în litigii, în stare de dizolvare, sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;*



g) împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;

h) Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, în original sau copie legalizată, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii față de bugetul de stat, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de deschiderea ofertei;

i) Certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii față de bugetul local al Municipiului Ploiești, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de deschiderea ofertei;

j) declarație SSM (privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor), conform **Anexei nr. 4**;

k) *Declarație pe propria răspundere, în formă autentică (notarială) din care să rezulte că :*

- *documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu realitatea;*
- *ofertantul nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești sau cu Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”;*
- *ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a terenului/bunului și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte pretenții privind starea terenului/bunului, ce face obiectul licitației;*

l) **Dovada achitării taxei de participare la licitație**, în cuantum de **200 lei**, (sumă care nu se restituie);

m) **Dovada depunerii garanției de participare la licitație**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere);

n) Declarație notarială pe propria răspundere a ofertantului din care să rezulte că ofertantul nu a mai fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul, ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Notă: Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii; oferta care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație va fi descalificată.

2) Plicul nr.3 va conține oferta propriu zisă, semnată de ofertant.

Plicul nr.2 și plicul nr.3 se vor introduce în plicul nr.1. Plicul nr.1 va cuprinde la expeditor denumirea ofertantului și sediul social al acestuia (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar va cuprinde denumirea organizatorului licitației publice și adresa acestuia.

PE PLICUL NR. 2 se va indica denumirea ofertantului și obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

„LICITAȚIA PUBLICĂ CU PLIC ÎNCHIS PENTRU ÎNCHIRIEREA LOTULUI DE TEREN NR. _____ ÎN SUPRAFAȚĂ DEMP, SITUAT ÎN PARCUL MEMORIAL „CONSTANTIN STERE“, COMUNA BUCOV, SAT BUCOV, STR. DACIA NR. 11, JUDEȚUL PRAHOVA.

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DEORA.....”

(Se vor nota data și ora de desfășurarea a licitației menționate în anunțul privind organizarea licitației)

PE PLICUL NR. 3, care va conține oferta propriu-zisă, semnată de ofertant, se înscriu denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediu social al acestuia, după caz și va conține Formularul de ofertă financiară (anexa 5), semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Formularul de ofertă va fi depus într-un singur exemplar.



VII. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară (anexa nr. 5) va fi exprimată ferm, în lei, pentru lotul de teren nr....., în suprafață de mp, cu destinația..... situat în incinta Parcului Memorial „Constantin Stere, comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, județul Prahova
3. Garanția de participare la licitație	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garanția de participare la licitație este obligatorie și constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere). 2. Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” sau în contul <u>RO29 TREZ5215006XXX000117</u> deschis la Trezoreria Ploiești, titular cont Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”; CIF 14741896 3. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător și a celui clasat pe locul al doilea va fi reținută de Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”, până la momentul semnării contractului de închiriere de către câștigătorul licitației, urmând ca după această dată garanția să fie restituită, la cerere, participantului clasat pe locul al doilea. 4. Celorlalți participanți declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă, pe baza unei cereri de restituire semnată de aceștia. 5. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia 6. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.
4. Clarificări	<ul style="list-style-type: none"> - Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. - Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

<p>5. Modul de prezentare a ofertei</p>	<p>Adresa la care se depune oferta: registratura Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere, comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, județul Prahova</p> <p>Data limită pentru depunerea ofertei: ora</p> <p>Mod de prezentare</p> <p><u>Oferte se depun la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere (registratură), într-un plic nr.1 (pe plic se va trece denumirea și sediul social al ofertantului) ce va conține alte două plicuri sigilate (plicul nr.2 și plicul nr.3), astfel:</u></p> <p>- PLICUL NR. 2 pe care se va menționa atât denumirea ofertantului, cât și obiectul licitației pentru care este depusă oferta, astfel:</p> <p>„DENUMIRE SOCIETATE.....</p> <p>LICITAȚIA PUBLICĂ CU PLIC ÎNCHIS PENTRU ÎNCHIRIEREA LOTULUI DE TEREN NR. _____ ÎN SUPRAFAȚĂ DEMP, SITUAT ÎN PARCUL MEMORIAL „CONSTANTIN STERE“, COMUNA BUCOV, SAT BUCOV, STR. DACIA NR. 11, JUDEȚUL PRAHOVA</p> <p>•A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE..... ORA”.</p> <p>PLICUL NR. 2 va conține:</p> <p>a) documentele de calificare;</p> <p>b) dovada achitării taxei de participare la licitație în cuantum de 200 lei, sumă care nu se restituie;</p> <p>c) dovada constituirii garanției de participare la licitație,, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere);</p> <p>- PLICUL NR. 3, va conține <u>oferta propriu-zisă:</u></p> <p><u>PE PLICUL NR. 3 se înscriu denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediu social al acestuia, după caz și va conține Formularul de ofertă financiară (anexa 5), semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Formularul de ofertă va fi depus într-un singur exemplar.</u></p>
<p>6. Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei</p>	<p>Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate;</p> <p>Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilite.</p>
<p>7. Deschiderea ofertelor</p>	<p>Data, ora și locul deschiderii ofertelor:....., ora la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere, comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11.</p> <p>Participanții la sesiunea de deschidere: membrii Comisiei de evaluare.</p>

	Reprezentanții ofertanților pot participa la sedința de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.
--	---



VIII. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SUNT:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună)–pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților–pondere 35%;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat–pondere 15%.
- d) protecția mediului înconjurător–pondere 10%;

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru a demonstra conformitatea oferte cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanți, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire–prețul cel mai mare/lună(oferta financiară). În cazul în care, în continuare, există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire–capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire–condiții specifice impuse de natura bunului închiriat . În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire–protecția mediului înconjurător.

OBS. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

IX. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

✓ În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere (comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, județul Prahova) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare.

✓ Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

✓ În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu nr. 1 au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestora a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

✓ După deschiderea plicurilor nr. 2, în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele

care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

✓ Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

✓ După analizarea conținutului plicului nr. 2, pe baza criteriilor de valabilitate, secretariatul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.

✓ Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea Plicurilor nr. 2 cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Etapa II. Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

✓ Deschiderea plicurilor nr. 3 se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către toți membrii comisiei de evaluare.

✓ Oferta câștigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare.

✓ În cazul unor oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților.

✓ În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

✓ În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: protecția mediului înconjurător.

✓ Pe baza evaluării ofertelor, secretariatul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

✓ Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

✓ Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

✓ Autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

✓ Autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

X. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” www.zooploiesti.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este, ora, la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere, comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11 - Registratură.

Ședința de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de....., orala sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”, comun Bucov, sat Bucov, strada Dacia nr. 11, județul Prahova.

XI. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere și Convenția privind modul de defalcare al cheltuielilor cu utilitățile pentru lotul de teren nr. din Parcul Memorial „Constantin Stere” vor conține clauze, conform modelelor orientative anexate – Anexa 6 și Anexa nr. 7.

CAIET DE SARCINI

aferent procedurii de închiriere prin licitație publică a 10 loturi de teren ce aparțin domeniului public al municipiului Ploiești, date spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”, în vederea amplasării construcțiilor cu caracter provizoriu (modulelor comerciale) și desfășurării de activități comerciale și de alimentație publică pe teritoriul Parcului Memorial „Constantin Stere”,
situate în comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, jud. Prahova,



Art. 1. OBIECTUL LICITAȚIEI PUBLICE

Închirierea prin licitație publică a a 10 loturi de teren, cu număr cadastral 22244, carte funciară nr. 22244, ce aparțin domeniului public al Municipiului Ploiești, date spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” Ploiești, în vederea amplasării construcțiilor cu caracter provizoriu (modulelor comerciale) și desfășurării de activități comerciale și de alimentație publică.

Pe terenurile ce sunt scoase la licitație se vor amplasa construcții cu caracter provizoriu (module comerciale), în vederea desfășurării de activități comerciale (comercializare: pop corn, vată de zahăr, înghețată, clătite, gogoși, kurtos kalacs, produse de patiserie, produse zaharoase, băuturi răcoritoare, porumb fiert, jucării, articole artizanale, articole hand made, etc) și de alimentație publică (restaurant cu specific românesc, italian, grecesc, pescăresc, fast food, etc.), cu mențiunea expresă a tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată pentru fiecare teren închiriat.

Terenul închiriat va fi folosit, conform destinației, în baza contractului de închiriere.

Terenul închiriat nu va putea fi subînchiriat.

Modulele comerciale se vor edifica în conformitate cu modelul din Anexa nr. 1 la prezenta documentație de atribuire.

Ansamblurile comerciale de tip A (30 mp) vor fi compuse din modul comercial în suprafață de 15 mp și terasă în suprafață de 15 mp și sunt destinate comercializării diverselor produse alimentare și nealimentare comerciale (comercializare: pop corn, vată de zahăr, înghețată, clătite, gogoși, kurtos kalacs, produse de patiserie, produse zaharoase, băuturi răcoritoare, porumb fiert, jucării, articole artizanale, articole hand made, etc).

Ansamblurile comerciale de tip A vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

FINISAJELE EXTERIOARE:

- tâmplărie PVC cu geam triplu izolant, imitație de stejar;
- tâmplărie PVC cu panel, imitație de stejar;
- atic în consolă, mascat cu panel decorativ din tablă de 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic, prevăzută cu reclamă luminoasă pe cel puțin 1 din 4 laturi;
- burlan de scurgere ape pluviale.

FINISAJELE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidică, etc;
- pereți și tavane vopsitorii lavabile și/sau placări decorative, etc.

STRUCTURA:

- se va monta direct pe sol/dale existente (structură metalică);
- profile PVC armate;
- șarpantă metal;
- învelitoare tablă 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic.



ACOPERIȘ:

- tavan gipscarton;
- termoizolație,;
- șarpantă și structura metalică;
- învelitoare tablă.

Ansamblurile comerciale de tip B (200 mp) vor fi compuse din modul comercial în suprafață de 100 mp și terasă în suprafață de 100 mp și sunt destinate desfășurării activităților de alimentație publică. Ansamblurile comerciale de tip B vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

Modulul comercial va fi compartimentat

FINISAJELE EXTERIOARE:

- tâmplărie PVC cu geam triplu izolant, imitație de stejar;
- tâmplărie PVC cu panel, imitație de stejar;
- atic în consolă, mascat cu panel decorativ din tablă de 0,5 mmm grosime, vopsită în câmp electrostatic, prevăzută cu reclamă luminoasă pe cel puțin 1 din 4 laturi;
- burlan de scurgere ape pluviale.

FINISAJELE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidică, etc;
- pereți și tavane vopsitorii lavabile și/sau placări decorative, etc.

STRUCTURA:

- fundații beton armat;
- cadre metalice din țevă rectangulară, profile PVC armate;
- șarpantă metal;
- învelitoare tablă 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic.

ACOPERIȘ:

- tavan gipscarton;
- structură suport tavan și pereți compartimentare
- termoizolație,;
- șarpantă și structura metalică;
- învelitoare panou sandwich.

Ansamblurile comerciale de tip B vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

Ansamblurile comerciale de tip C (300 mp) vor fi compuse din modul comercial în suprafață de 150 mp și terasă în suprafață de 150 mp și sunt destinate desfășurării activităților de alimentație publică. Ansamblurile comerciale de tip C vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

Modulul comercial va fi compartimentat

FINISAJELE EXTERIOARE:

- tâmplărie PVC cu geam triplu izolant, imitație de stejar;
- tâmplărie PVC cu panel, imitație de stejar;
- atic în consolă, mascat cu panel decorativ din tablă de 0,5 mmm grosime, vopsită în câmp electrostatic, prevăzută cu reclamă luminoasă pe cel puțin 1 din 4 laturi;
- burlan de scurgere ape pluviale.

FINISAJELE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidică, etc;
- pereți și tavane vopsitorii lavabile și/sau placări decorative, etc.

STRUCTURA:

- fundații beton armat;



- cadre metalice din țevă rectangulară, profile PVC armate;
- șarpantă metal;
- învelitoare tablă 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic.

ACOPERIȘ:

- tavan gipscarton;
- structură suport tavan și pereți compartimentare
- termoizolație,;
- șarpantă și structura metalică;
- învelitoare panou sandwich.

Ansamblurile comerciale de tip C vor fi racordate la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

Art. 2. INFORMAȚIILE NECESARE DESFĂȘURĂRII PROCEDURII DE LICITAȚIE

1) ADRESĂ LOTURI DE TEREN: COMUNA BUCOV, SAT BUCOV, STRADA DACIA NR. 11, JUDEȚUL PRAHOVA;

2) SUPRAFAȚĂ TERENURI:

- loturile de teren TIP A - 30 MP;
- loturile de teren TIP B - 200 MP;
- loturile de teren TIP C - 300 MP;

3) PREȚ DE PORNIRE LA LICITAȚIE:

- pentru loturile de teren TIP A – 460,80 lei (TVA inclus) ;
- pentru loturile de teren TIP B – 3.072 lei (TVA inclus);
- pentru loturile de teren TIP C – 4.608 lei (TVA inclus).

NOTĂ:

Prețul de pornire la licitație, menționat mai sus, a fost calculat pornind de la valoarea chiriei de piață a terenului, specificată în Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 1969/18.03.2026, întocmit de Ene Constanța, număr legitimație 12447, membru titular ANEVAR – expert evaluator EPI,

4) TAXA PARTICIPARE LA LICITAȚIE: 200 LEI (NU SE RETURNEAZĂ).

Taxa de participare la licitație în valoare de 200 lei se constituie prin:

- ordin de plată - în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO79TREZ521502205X013585 deschis la Trezoreria Ploiești , titular de cont Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”, CIF RO 23819030;
- numerar - la casieria Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația.

5) GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE;

5.1. Garanția de participare la licitație este obligatorie și este următoarea:

- pentru loturile de teren TIP A – 921,60 lei (TVA inclus);
- pentru loturile de teren TIP B – 6.144 lei (TVA inclus);
- pentru loturile de teren TIP C – 9.216 lei (TVA inclus).
-



Garanția de participare la licitație poate fi constituită prin:

- **ordin de plată** - în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO29TREZ5215006XXX000117 deschis la Trezoreria Ploiești, titular cont Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”, CIF 14741896
- **numerar** - la casieria Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”.

Garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, din O.U.G nr. 57/03.07.2019, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de închiriere).

5.2. RESTITUIREA GARANȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 1) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător și a celui clasat pe locul al doilea va fi reținută până la momentul semnării contractului de închiriere de către câștigătorul licitației, urmând ca după această dată garanția să fie restituită, la cerere, participantului clasat pe locul al doilea.
- 2) Celorlalți participanți declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă, pe baza uneri cereri de restituire, semnată de aceștia.
- 3) Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în Caietul de sarcini.
- 4) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

5.3. REȚINEREA GARANȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Participantul va pierde garanția de participare la licitație dacă:

- a) își retrage dosarul de participare la licitație, după înregistrarea acestuia și înainte de adjudecarea și de desemnarea câștigătorului licitației;
- b) ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 344, alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pentru încheierea contractului de închiriere.

Art.3. DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE se poate descărca de pe site-ul zooploiesti.ro sau se poate achiziționa, contra cost, în baza unei solicitări a persoanelor interesate, de la Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” (comuna Bucov, Sat Bucov, strada Dacia nr. 11) – Serviciul Agreement și Igienizare Zoo, **contravaloarea acesteia fiind de 200 lei.**

OBS. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

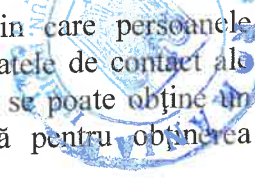
Art.4. ORGANIZAREA ȘI DEFĂȘURAREA LICITAȚIEI

4.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea

contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet www.zooploiesti.ro, ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.

4.2. **Anunțul de licitație** va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoane de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

- 
- c) informații privind documentația de atribuire, respectiv modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire, costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul, data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele:
 - ✓ data - limită de depunere a ofertelor;
 - ✓ adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - ✓ numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării.

4.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinesc.

Art. 5. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

5.1.(1) La licitație se poate înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:

- a) a achitat toate taxele privind participarea la licitație, (taxa de participare și garanția de participare);
- b) a depus solicitarea de participare la licitație, împreună cu toate documentele specificate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Situația economică și financiară a ofertantului

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita participanților la licitație situația economică și financiară prin prezentarea unei dovezi privind deținerea sumei ofertate.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul, ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5.2. Termenul limită de depunere a documentelor este data de
ora..... la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere“ – Registratură ,
 comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, județul Prahova.



Licitația se va desfășura în data, ora, la sediul
Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”, comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11,
județul Prahova

(1) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de..... ora, comisia de evaluare, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.

(2) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât prețul de pornire al licitației. După încheierea licitației, membrii comisiei de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

5.3. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.4. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

5.5. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile

Art.6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate, până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, la sediul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere (registratură), într-un plic nr.1 sigilat (pe plic se va trece denumirea și sediul social al ofertantului) ce va conține alte două plicuri sigilate (plicul nr.2 și plicul nr.3), astfel:

PLICUL nr.2
DENUMIREA OFERTANTULUI
„ Licitația publică – cu plic închis pentru închirierea bunului(teren)mp – lotul nr..... Situat în Parcul Memorial „Constantin Stere“ Comuna Bucov, Sat Bucov, Str. Dacia Nr. 11. Judetul Prahova

PLICUL nr.3
OFERTĂ
Denumirea ofertantului și sediul social al acestuia

PLICUL nr.1

Expeditor:
OFERTANT(denumire).....
Adresă completă

Destinatar: Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”
Adresă: Str.Dacia, nr.11, Com.Bucov, sat Bucov, Jud.Prahova



3) Plicul nr.2 va conține următoarele documente doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților la licitație:

- g) solicitarea de participare la licitație, conform **Anexei nr. 2;**
- h) fișa ofertantului, conform **Anexei nr. 3;**
- i) Copie de pe actul de identitate;
- j) Copie de pe certificatul de înregistrare (CUI), emis de de Oficiul Registrului Comerțului;
- k) Copie de pe statutul și actul constitutiv, inclusiv actele adiționale semnificative sau copie de pe actul legal de constituire, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă, după caz (pentru PFA; II; IF);
- l) Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data depunerii ofertei, din care să rezulte:
- obiectul de activitate ce urmează a fi desfășurată pe amplasament, conform cod CAEN, după caz;
 - *sediul social al ofertantului;*
 - *administratorul ofertantului;*
 - *ofertantul nu se află în litigii, în stare de dizolvare, sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;*
- g) împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- h) Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, în original sau copie legalizată, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii față de bugetul de stat, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de deschiderea ofertei;
- i) Certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii față de bugetul local al Municipiului Ploiești, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de deschiderea ofertei;
- j) declarație SSM (privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor), conform **Anexei nr. 4;**
- k) *Declarație pe propria răspundere, în formă autentică (notarială) din care să rezulte că :*
- *documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu realitatea;*
 - *ofertantul nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești sau cu Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”;*
 - *ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a terenului/bunului și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte pretenții privind starea terenului/bunului, ce face obiectul licitației;*
- l) **Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 200 lei, (sumă care nu se restituie);**

m) **Dovada depunerii garanției de participare la licitație**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere);

n) Declarație notarială pe propria răspundere a ofertantului din care să rezulte că ofertantul nu a mai fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul, ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Notă: Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii; oferta care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație va fi descalificată.

4) **Plicul nr.3 va conține oferta propriu zisă, semnată de ofertant.**

Plicul nr.2 și plicul nr.3 se vor introduce în plicul nr.1. Plicul nr.1 va cuprinde la expeditor denumirea ofertantului și sediul social al acestuia (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar va cuprinde denumirea organizatorului licitației publice și adresa acestuia.

PE PLICUL NR. 2 se va indica denumirea ofertantului și obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

„LICITAȚIA PUBLICĂ CU PLIC ÎNCHIS PENTRU ÎNCHIRIEREA LOTULUI DE TEREN NR. _____ ÎN SUPRAFAȚĂ DEMP, SITUAT ÎN PARCUL MEMORIAL „CONSTANTIN STERE“, COMUNA BUCOV, SAT BUCOV, STR. DACIA NR. 11, JUDEȚUL PRAHOVA.

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DEORA.....”

(Se vor nota data și ora de desfășurarea a licitației menționate în anunțul privind organizarea licitației)

PE PLICUL NR. 3, care va conține oferta propriu-zisă, semnată de ofertant, se înscriu denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține Formularul de ofertă financiară (anexa 5), semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Formularul de ofertă va fi depus într-un singur exemplar.

Plicul nr.2 și plicul nr.3 se vor introduce în plicul nr.1. Plicul nr.1 va cuprinde la expeditor denumirea ofertantului și sediul social al acestuia (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar va cuprinde denumirea organizatorului licitației publice și adresa acestuia.

Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii; oferta care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație va fi descalificată.

6.2. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”, comuna Bucov, sat Bucov, str. Dacia nr. 11, județul Prahova.

6.3. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

6.4. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

6.5. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

6.6. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.



6.7. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

6.8. Ofertele se redactează în limba română.

6.9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a terenului.

6.10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

6.11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.12. Deschiderea plicurilor cu nr. 3 se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

6.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

6.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

ART.7. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SUNT:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună)–pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților–pondere 35%;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiria–pondere 15%.
- d) protecția mediului înconjurător–pondere 10%;

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru a demonstra conformitatea oferte cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanți, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 7 lit.a (pentru prețul cel mai mare/lună - oferta financiară). În cazul în care, în continuare, există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.7., lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 7 , lit.c). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.7., lit.d).

OBS. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.



Art.8. COMISIA DE EVALUARE

- 8.1.** La nivelul autorității contactante se organizează o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri și care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.
- 8.2.** Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor sunt stabilite prin Decizie a directorului Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”.
- 8.3.** Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- 8.4.** Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- 8.5.** Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.
- 8.6.** Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației.
- 8.7.** În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- 8.8.** Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau în caz de forță majoră.
- 8.9.** Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- 1) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul nr. 2;
 - 2) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - 3) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - 4) întocmirea raportului de evaluare;
 - 5) întocmirea proceselor-verbale;
 - 6) desemnarea ofertei câștigătoare;
- 8.10.** Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- 8.11.** Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- 8.12.** Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.9. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

- 1.** La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare, reprezentanți ai participanților și, după caz, alți specialiști și invitați.
- 2.** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în vederea evaluării, în ziua stabilită pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. După deschiderea plicurilor nr. 1 și nr. 2, comisia va verifica totalitatea documentelor depuse și va elimina ofertele care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate.
- 3.** După analizarea de către membrii comisiei de evaluare a documentelor aflate în plicul nr. 2, se va întocmi un proces verbal în care vor fi consemnate rezultatele evaluării.
- 4.** Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca, după deschiderea plicurilor cu nr. 2 cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile de eligibilitate.



5. Pe parcursul procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

6. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării comisiei de evaluare.

8. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9. Deschiderea plicurilor cu nr. 3 se va face doar după analizarea conținutului plicurilor cu nr. 2 și după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare.

10. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

11. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

12. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

13. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

14. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

16. Dosarele de participare aparținând deponenților care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate deponenților respectivi.

17. Orice încercare a unor participanți sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație pot avea ca rezultat respingerea dosarului de participare și descalificarea participanților respectivi.

18. După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.

19. Raportul întocmit de către comisia de evaluare în urma desfășurării licitației, împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare astfel: - un exemplar (originalul) la organizatorul licitației; - un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei.

20. În raportul întocmit de către comisia de evaluare se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.

21. Rezultatul licitației va fi afișat în termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

22. Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației în termen de 24 ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în ziua lucrătoare următoare depunerii lor, de către o comisie desemnată.

23. Data soluționării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.

24. Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

25. Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

26. Încheierea contractului de închiriere, se face după îndeplinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării ofertantului câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, dar nu mai târziu de 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive.

Art.10. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art. 11. INCOMPATIBILITĂȚI

Înainte de începerea ședinței de licitație membrii comisiei vor declara dacă se află în situații de incompatibilitate, respectiv dacă aceștia sau rudele acestora, până la gradul al II-lea, inclusiv, sunt asociați, acționari, administratori sau cenzori la o persoană participantă la licitație.

Nu pot fi nominalizate, de către ofertant, pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea, inclusiv, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante

ART.12. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

1. Neîncheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, precum și în cazul neîncheierii contractului în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

4. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de vânzare cumpărare determina pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară, organizată de Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”.

6. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în

imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

7. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 6, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 3.

Art.13. INFORMATII PRIVIND CONDIȚIILE GENERALE DE CONTRACTARE SI ELEMENTE DE PREȚ

1. Prețurile de pornire la licitație sunt următoarele:

- pentru loturile de teren TIP A – 460,80 lei (TVA inclus) ;
- pentru loturile de teren TIP B – 3.072 lei (TVA inclus);
- pentru loturile de teren TIP C – 4.608 lei (TVA inclus).
-

2. Prețul de pornire la licitație, menționat mai sus, a fost calculat pornind de la valoarea chiriei de piață a terenului specificată în Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 1969/18.03.2026, întocmit de Ene Contanța, număr legitimație 12447, membru titular ANEVAR – expert evaluator EPI,

3. Prețul de adjudecare a licitației va deveni preț în contractul de închiriere.

4. Chiria se va actualiza anual, cu indicele de inflație (se va aplica indicele lunar al prețurilor de consum - luna decembrie a anului precedent față de luna decembrie a anului anterior acestuia comunicat de Institutul Național de Statistică). Noul cuantum al chiriei va fi comunicat chiriașului printr-o notificare, fără a se mai încheia un act adițional.

ART.14. DISPOZITII FINALE

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apăra cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație;

2. Participanții care sunt dovediți ca au stabilit cu alți participanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației vor fi excluși de la licitație.

3. De regulă, nu se permite anularea licitației. În mod excepțional, anularea licitației se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației care au afectat loialitatea concurenței, nu au asigurat transparența procedurilor de licitație sau au produs discriminări între ofertanți.

4. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

5. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

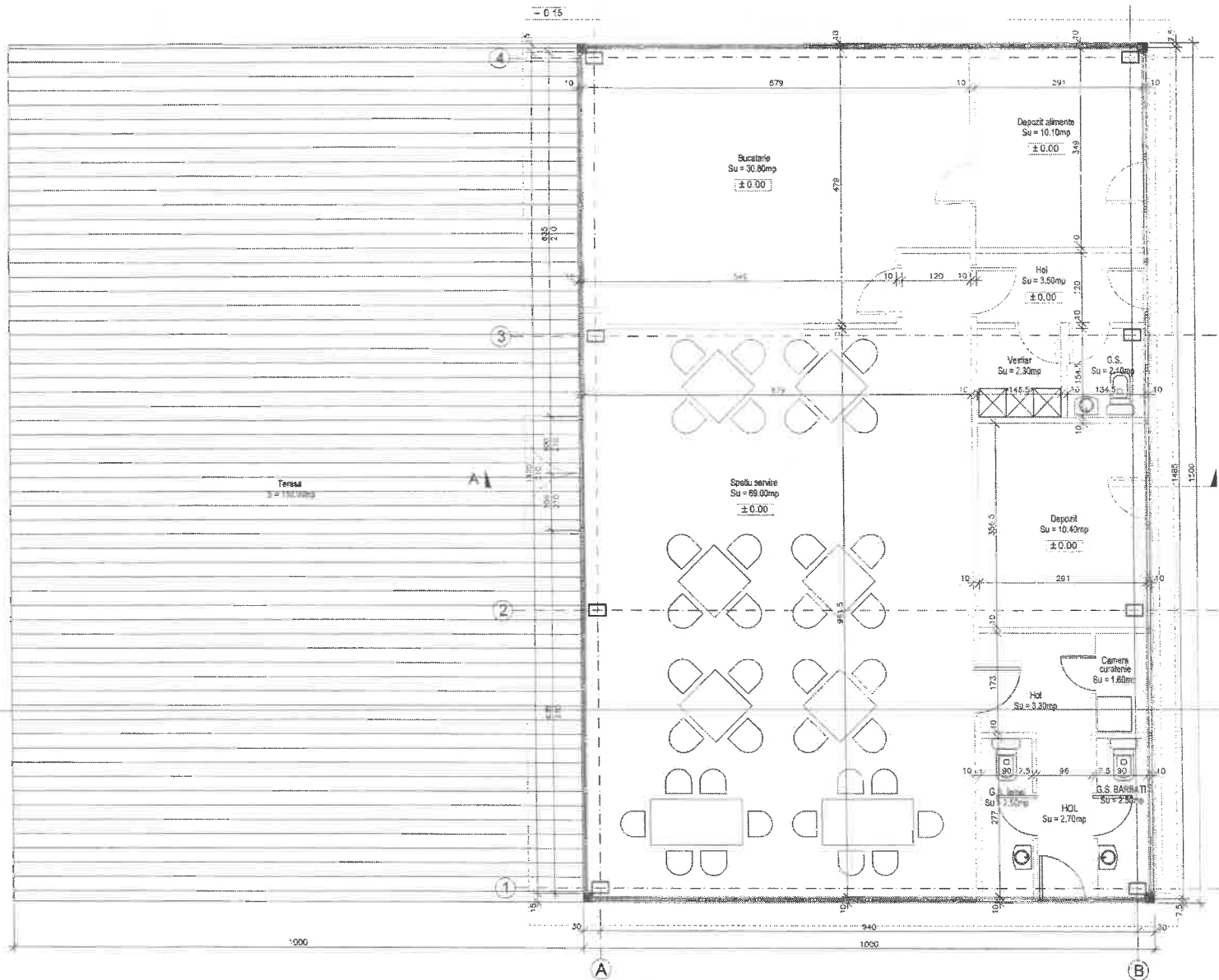
6. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, pentru fiecare lot de teren, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

7. În cazul anulării licitației se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație integral, iar taxa de participare nu se restituie.



Art.15. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

1. Litigiile apărute în legătură cu procedura de atribuire, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și cele privind acordarea de despăgubiri, se soluționează pe cale amiabilă între părți.
2. În situația în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, litigiile vor fi soluționate de instanțele competente, în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
3. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea contractantă.



ANEXA 1 la DOCUMENTATIJA DE
 ATRIE BUCURII

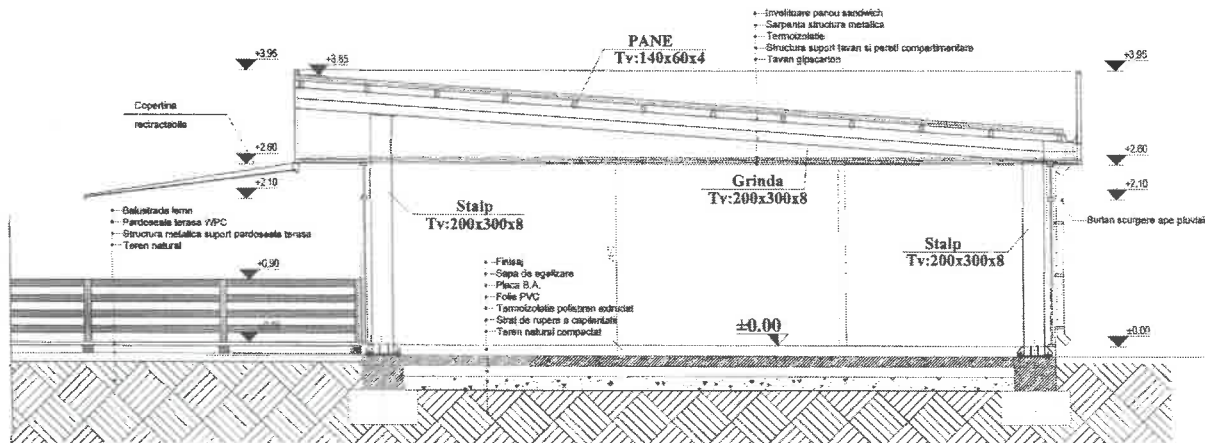
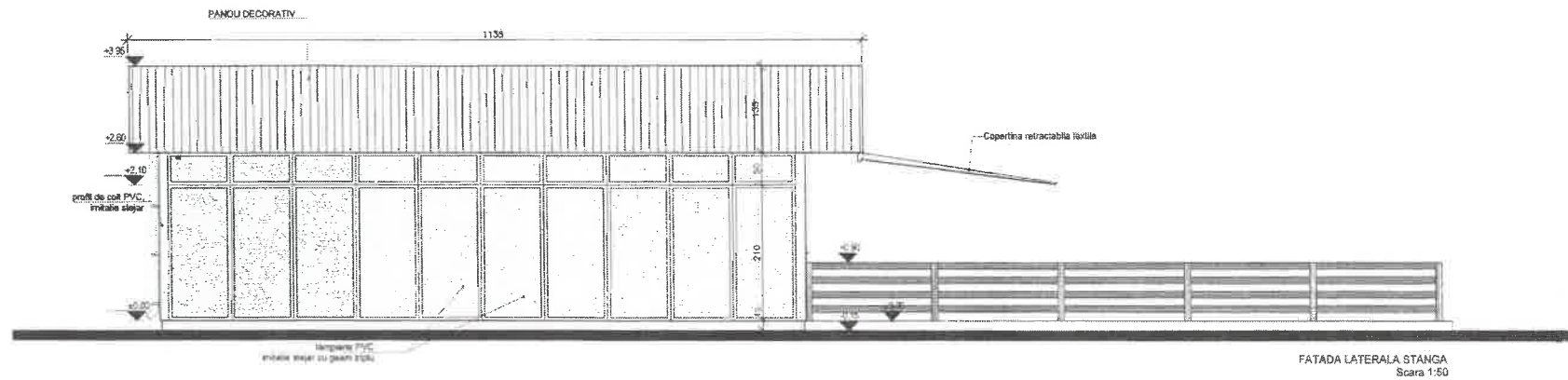
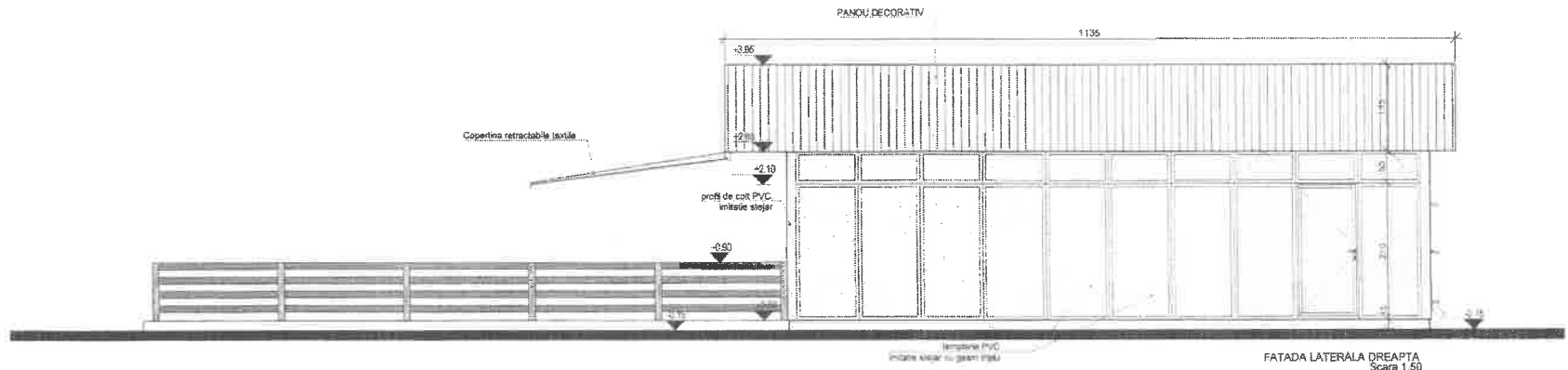
PLAN PARTER
 Scara 1:50

Su MODUL TIP C = 140.80 mp
 Sc MODUL TIP C = 150.00 mp
 Scd MODUL TIP C = 150.00 mp
 S TERASA AFERENTA MODUL TIP C = 150.00 mp

Yuz	Utiliz	Suprafata	Destinat	Beneficiar/Proprietar
1	Depozit	10.10	Depozit alimente	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
2	Bucatarie	38.80	Bucatarie	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
3	Hol	3.50	Hol	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
4	Vestiar	2.30	Vestiar	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
5	G.S.	2.40	G.S.	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
6	Depozit	10.40	Depozit	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
7	Camera curatenie	1.60	Camera curatenie	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
8	HOL	2.70	HOL	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
9	G.S. BARRUTII	2.30	G.S. BARRUTII	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"
10	Terasa	110.70	Terasa	Beneficiar: ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"

Beneficiar:	ADMINISTRATIA MARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA"	Art nr:	10/25
Amplasament:	Cartiera BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STEREA", Jud. PRAHOVA	FECA:	IF
Director:	Costache Ion	Denumire proiect:	PEISAGIUNEA P ARD S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA
Proiectant:	Arh. Monica V. NOVOTN	Scara:	3:50
Desenat:		Data:	08/2025
		Planșă:	A 10





FINISAJE EXTERIOARE:

- tamplarie PVC cu geam triplu izolat, imitat de stejar;
- etic în consola metalică cu panou decorativ din tabla 0,5 mm grosime vopsită în câmp electrostatic, prevăzută cu reclamă luminoasă pe cel puțin 1 din 4 laturi;

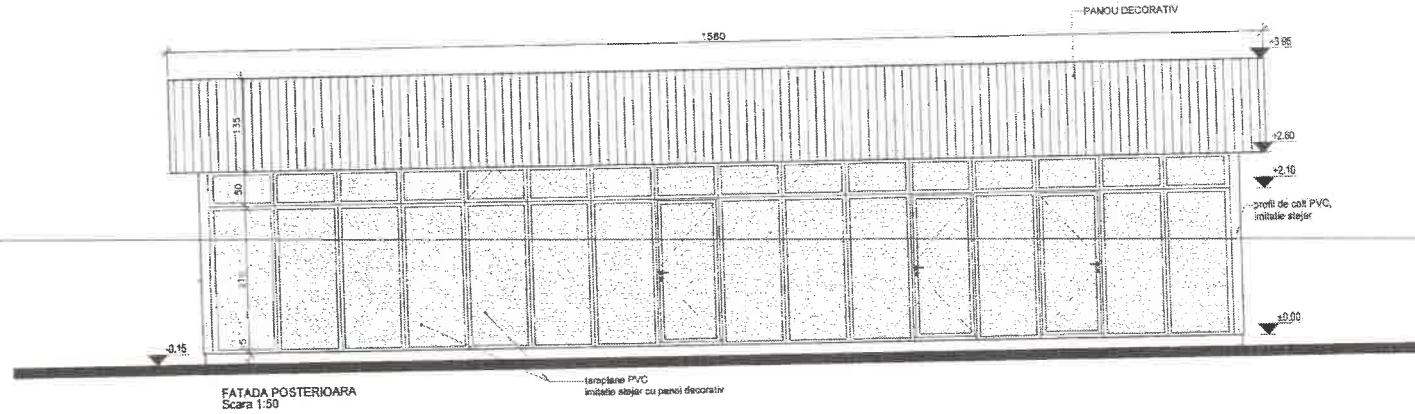
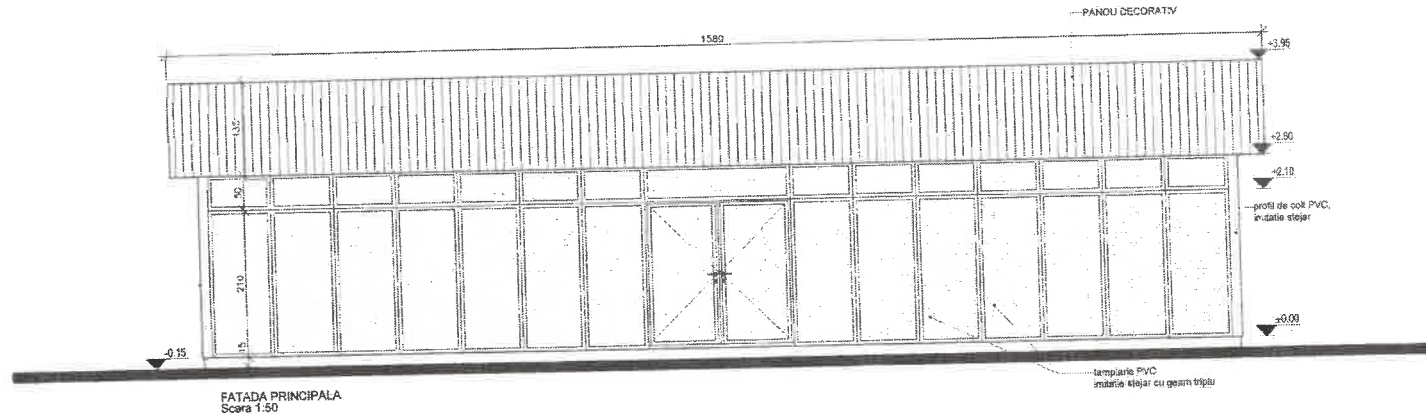
FINISAJE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsă epoxidică, etc.;
- pereti și tavane vopsitori lavabile și/sau placări decorative, etc.;

STRUCTURA:

- fundație beton armat;
- cadre metalice din teava rectangulară, profile PVC armate;
- șarpanta metal;
- învelișoare tabla 0,5 mm grosime, vopsită în câmp electrostatic;

Numar	Nume	Semnatura	Calitate	Adresa/Funcția	Scara
SC PETROCONS TRADING SRL					
Paulesti, Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 43697042; Nr. înmatriculare J29/343/2021					
Beneficiar:	ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN ȘTEFĂNESCU"				Proiect nr.: J2/2025
Amplasare:	Căminul BUCOV. V.Ș. BUCOV., PARC MEMORIAL "CONSTANTIN ȘTEFĂNESCU", CAL. PRABOVA				FAZA: S.F.
Calitate:	Nume / Titlu profesional	Semnatura	Denumire proiect: PLANȘA DE ÎNȘIȘIRE A PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN ȘTEFĂNESCU" - FAZA S.F. COM. BUCOV. V.Ș. BUCOV. CAL. PRABOVA		Scara: 1/50
Director:	Covache Ion				Data: 08.2025
Sef proiect:					
Proiectat:	Arh. Monika V. NOWOTNY				Planșă: A 11
Desenat:					



Plan de incendiu: mijlociu
Grad de rezistență la foc: II
Categorie de importanță: D
Clasa de importanță: IV

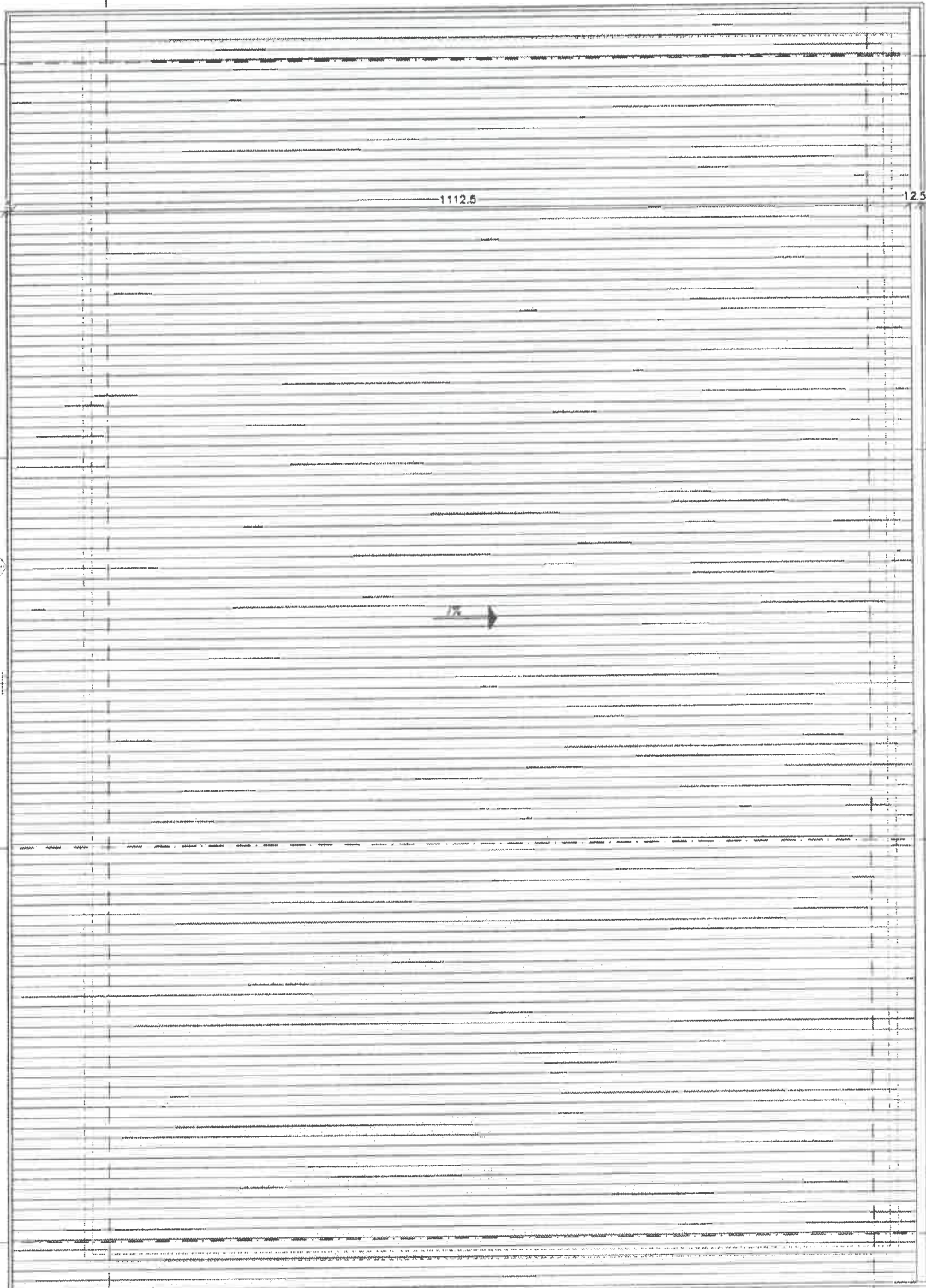
Proiectant	SC PERCONS TRADING SRL	Beneficiar	ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"	Colect nr.	2/2025
Proiectant	Str. Floare de Colt nr. 5A BUCUREȘTI 060042, Nr. înmatriculare J29/343/2021	Art. de disp. sanc.	Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", JUDEȚ PRAHOVA	FAZA:	S.F.
Calitate	Nume / Titlu profesional	Serificat nr.	Denumirea proiect	PEISAGIȘTICĂ - PARC S.F. COL. BUCOV, JUDEȚ PRAHOVA	Scara: 1:50
Director	Contacte telefon				Data: 09.2025
Set proiect					Planșă: A.12
Proiectat	Arh. Monica V. NOVIȘTEANU				
Desenat					

4

3

2

1



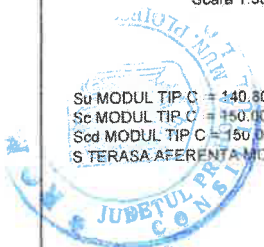
A

B

Risc de incendiu: mijlociu
 Grad de rezistenta la foc: II
 Categoria de importanta: D
 Clasa de importanta: IV

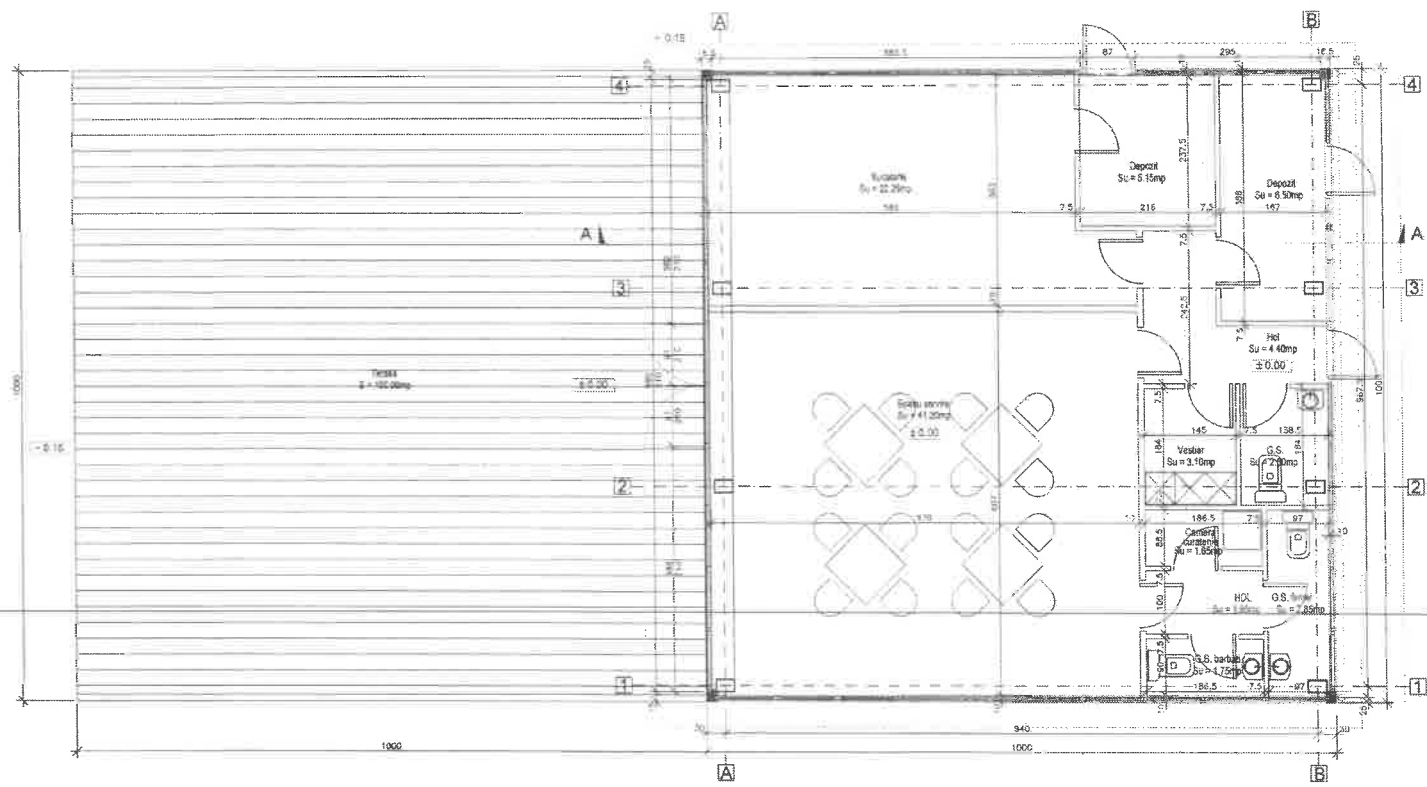
PLAN INVELITOARE
 Scara 1:50

Su MODUL TIP C = 140.00 mp
 Sc MODUL TIP C = 150.00 mp
 Scd MODUL TIP C = 150.00 mp
 S TERASA AFERENTA MODUL TIP C = 150.00 mp



	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Experienta profesionala
Verificator/Expert				
SC PETROCONS TRADING SRL Sediul: Btr. Floare de Colt nr. 5A CUI 28837042 / Nr inmatriculare J29/343/2021				Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE" Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA
Calitate	Nume / Titlu profesional	Semnatura	Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA"	
Director	Costache Ion		Scara: 1/50	
Sef proiect			Data: 08.2025	
Proiectat	Arh. Monica V. NOWOTNY		Plansa: A 13	
Desenat			MODUL TIP C : PLAN INVELITOARE	
				Proiect nr: 22/2025
				FAZA: S.F.

TIP B

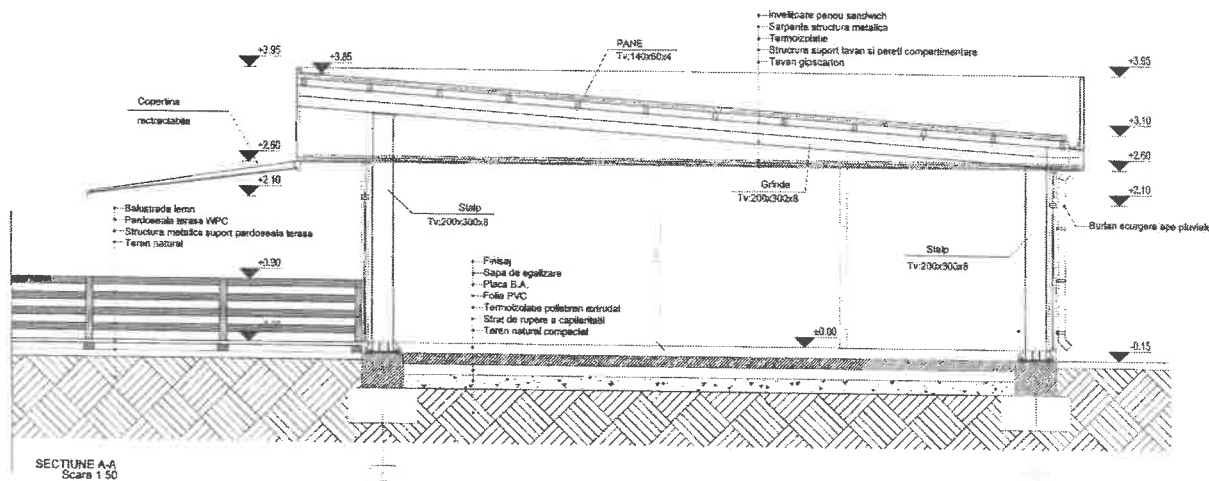
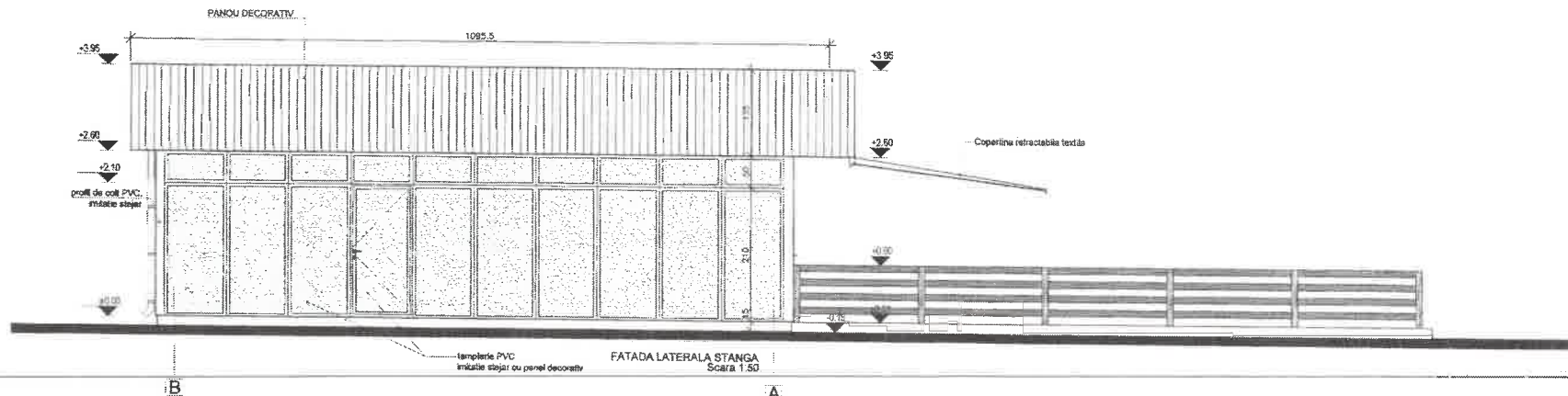
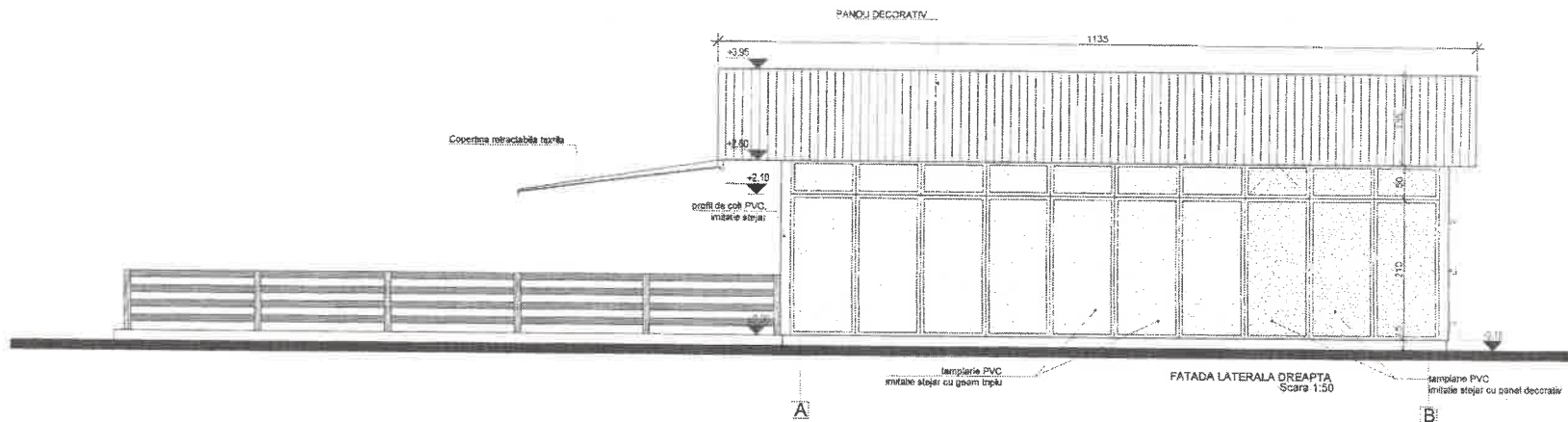


PLAN PARTER
 Scara 1:50

Su MODUL TIP B = 93.30 mp
 Sc MODUL TIP B = 100.00 mp
 Sed MODUL TIP B = 100.00 mp
 S TERASA AFERENTA MODUL TIP B = 100.00 mp



Tip proiect	Scara	Forma de arhitectură	Tipul proiectului	Beneficiar	Proiectant
Proiect de amenajare	1:50	Arhitectură	Proiect de amenajare	SC RETROCONS TRADING SRL	PROIECTANT
Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI DE COLECTARE "CONSTANTIN STERIE" Amplasament: COMUNA BUCOV, sat BUCOV, PARC NEMIRSA, "CONSTANTIN STERIE", Jud. PRAHOVA			PRAHOVA Str. Floarea de Colț nr. 5A 001 43697/042, nr înmatriculare J29/243/2021		
Calitate	Arhitect / Titlu profesional	Semnătură	Denumire proiect: PEISAGIȘTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUDEȚ. PRAHOVA		
Director	Costache Ion	12.02.2025	Scara: 1/50		
Sef proiect			Data: 06.2025		
Proiectat	Arh. Merica V. NOVOȘTEAN		Planșă: A UC		
Desenat			MODUL TIP B - PLAN PARTER		



FINISAJE EXTERIOARE:

- lamelare PVC cu geam triplu izolat, imitatie de stajar;
- lamelare PVC cu panel, imitatie de stajar;
- atic in consola mascat cu panou decorativ din tabla 0,5 mm grosime vopsita in camp electrostatic, prevazut cu reclama luminoasa pe cel putin 1 din 4 laturi;

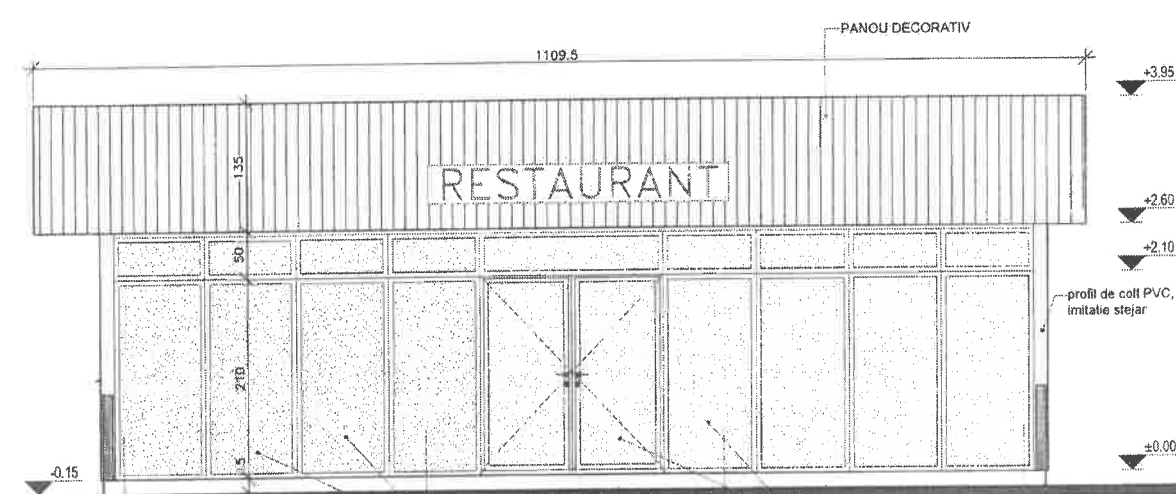
FINISAJE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidica, etc.
- pereti si tavane vopsitori lavabile si/ sau placari decorative, etc.;

STRUCTURA:

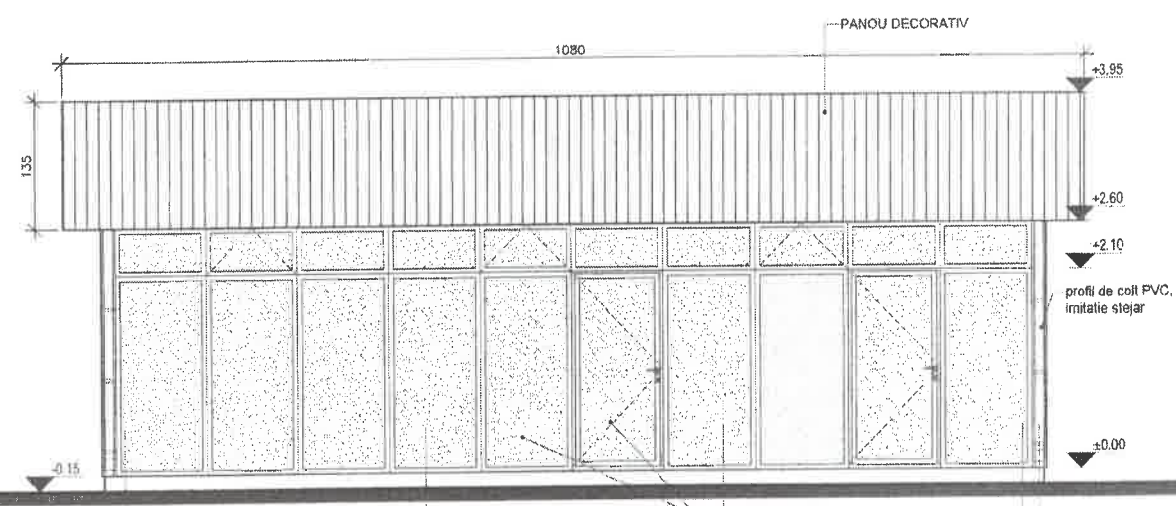
- fundatii beton amal;
- cadre metalice din leava reangulata, profile PVC armate;
- sarpanta metal;
- Invelitoare tabla 0,5 mm grosime, vopsita in camp electrostatic;

Numar	Tip	Semnatura	Stamps	Relatie	Responsabilitate
SCIPETROCONS TRADING SRL Bucuresti, Floare de Colt nr. 5A CUI 43887042 Nr inmatriculare J29/343/2021		Beneficiar: ADMINISTRATIA PANOULUI MEMORIAL "CONSTANTIN IERER" Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN IERER" - I. BRANHOVA		Proiect nr: 22/2025 A. S.E.	
Calitate:	Nume / Titlu profesional	Semnatura:	Director proiect: PEISAGHIU, PAVEL P. COM. BUCOV, IPR. "BRAHOVA"		
Director:	Costache Ion	Desenat:			Scara: 1:50
Sef proiect:	Proiectat:			Data: 08.2025	
Proiectat:	Ach. Monica V. NONGU	MOGUL TIP B : FATADA LATERALA DREAPTA FATADA LATERALA STANGA SECTIUNE TRANSVERSALA A-A			Plansa: A.07



FATADA PRINCIPALA
Scara 1:50

1 tamplarie PVC imitatie stejar cu geam triplu
2 tamplarie PVC imitatie stejar cu panel decorativ
3
4



FATADA POSTERIOARA
Scara 1:50

1 tamplarie PVC imitatie stejar cu panel decorativ
2
3
4

FINISAJE EXTERIOARE:

- tamplarie PVC cu geam triplu izolat, imitatie de stejar;
- tamplarie PVC cu panel, imitatie de stejar;
- atic in consola mascat cu panou decorativ din tabla 0,5 mm grosime vopsita in camp electrostatic, prevazut cu reclama luminoasa pe cel putin 1 din 4 laturi;

Categoria de importanta D
Clasa de importanta IV

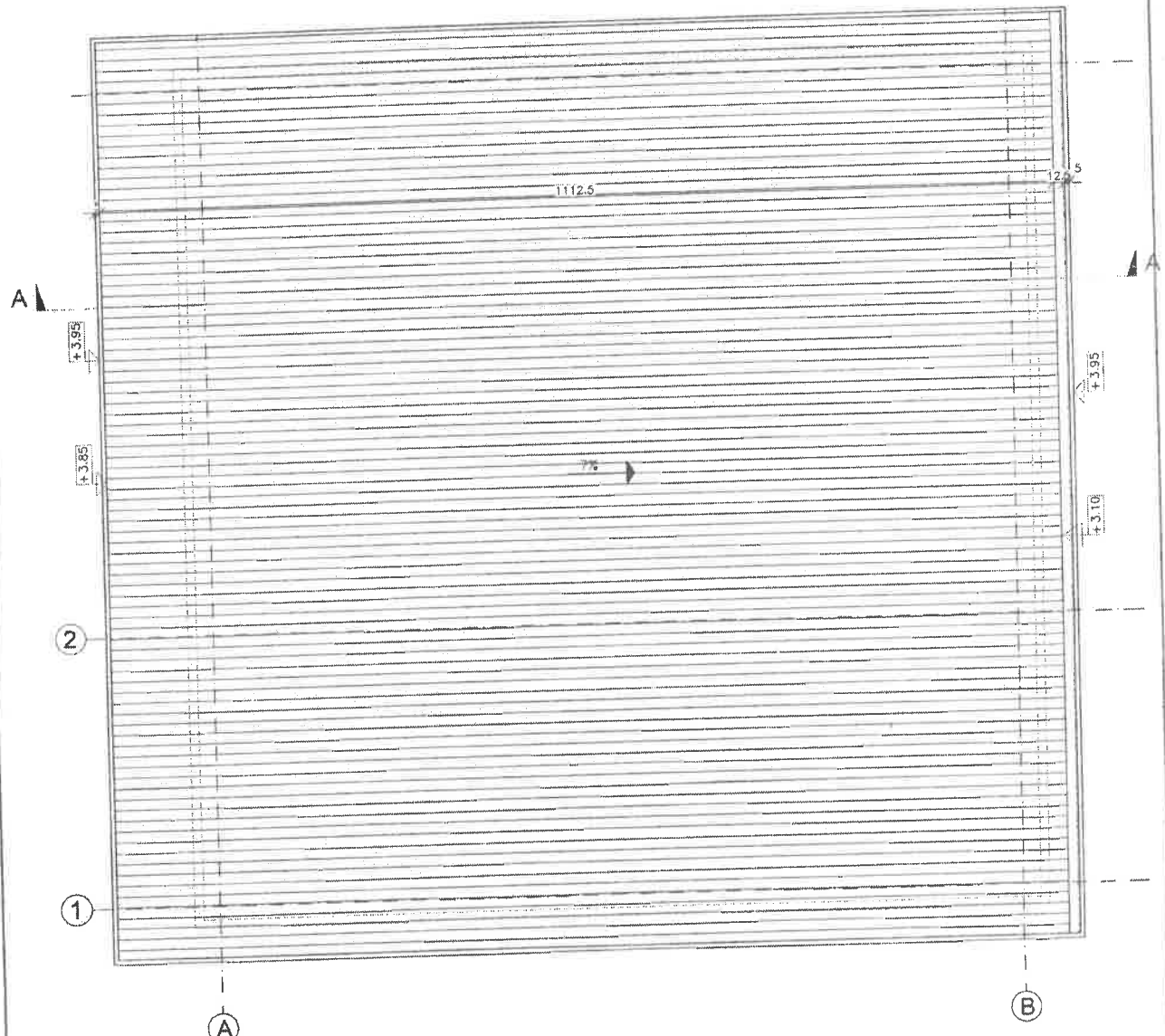
FINISAJE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidica, etc.
- pereti si tavane vopsitorii lavabile si/ sau placari decorative, etc.;

STRUCTURA:

- fundatii beton armat;
- cadre metalice din teava rectangulara, profile PVC armate;
- sarpanta metal;
- invelitoare tabla 0,5 mm grosime, vopsita in camp electrostatic;

Verificator / Expert C.U.	Nume	Semnatura	Ceștuta	Referat/Expertiza nr./data
	SC PETROCONS TRADING SRL Ploiesti, Str. Floare de Colt nr. 5A Nr inmatriculare: J29/343/2021			Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"
	Date: Nume / Titlu profesional / Semnatura Director: Costache I Sef proiect: Proiectat: Arh. Monica V. NOWOTNY Desenat:			Amplasament: COMUNA BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA"
				Proiect nr: 22/2025 FAZA S.F. Scara: 1/50 Data: 08.2025 Plansa: A 08
				MODUL TIP B : FATADA PRINCIPALA FATADA POSTERIOARA

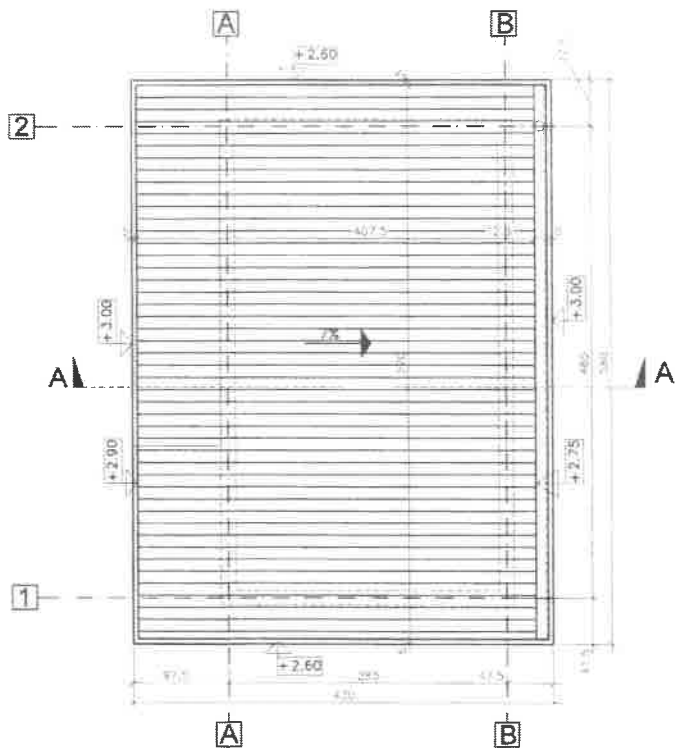


PLAN INVELITOARE
Scara 1:50

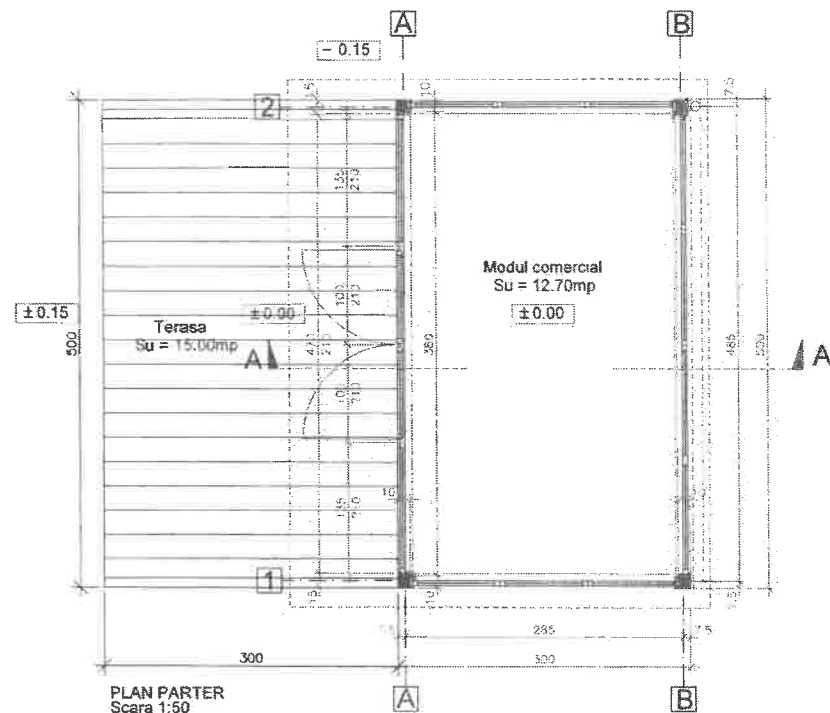
Su MODUL TIP B = 93.30 mp
 Sc MODUL TIP B = 100.00 mp
 Scd MODUL TIP B = 100.00 mp
 S TERASA AFERENTA MODUL TIP B = 100.00 mp

Risc de incendiu: mijlocu
 Grad de rezistenta la foc: II
 Categoria de importanta: D
 Classa de importanta: IV

Verificator Echipa C.U.I.	Nume	Semnatura	Ceasta	Referat/Experienta nr. data
 SC PETROCONS TRADING SRL Ploiesti, Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 4069704 Nr inmatriculare J29/343/2021	Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"			Proiect nr. 22/2025
	Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA			FAZA 3.3
Calitate:	Nume / Titlu profesional	Semnatura	Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA	
Director:	Constache Ion		Stata: 0/50	
Sef proiect:			Data: 08.2025	
Proiectat:	Arh. Monica V. NOWOTNY		Planus: A.00	
Desenat:			MODUL TIP B : PLAN INVELITOARE	



PLAN INVELITOARE
Scara 1:50



PLAN PARTER
Scara 1:50

Su MODUL TIP A = 12.70 mp
Sc MODUL TIP A = 15.00 mp
Sod MODUL TIP A = 15.00 mp
S TERASA AFERENTA MODUL TIP A = 15.00 mp

Risc de incendiu: mic
Grad de rezistenta la foc: II
Categoria de importanta: D
Clasa de importanta: IV

FINISAJE EXTERIOARE:

- tamplarie PVC cu geam triplu izolan, imitatie de stejar;
- tamplarie PVC cu panel, imitatie de stejar;
- atic in consola mascat cu panel decorativ din tabla 0,5 mm grosime vopsita in camp electrostatic, prevazut cu reclama luminoasa pe cel putin 1 din 4 laturi;

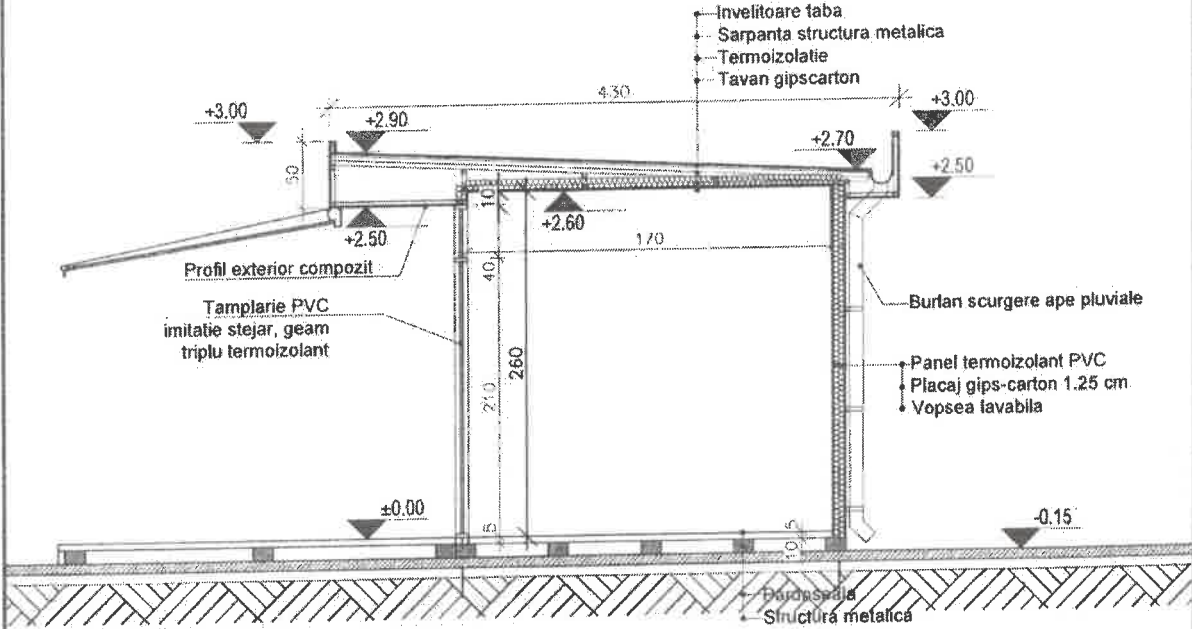
FINISAJE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsea epoxidica, etc.
- pereti si tavane vopsitorii lavabile si/ sau placari decorative, etc.;

STRUCTURA:

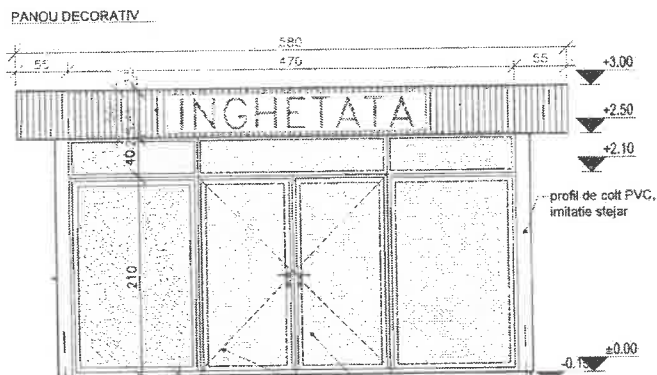
- se va monta direct pe sol / dale existente (structura metalica);
- profile PVC armate;
- sarpanita metal;
- invelitoare tabla 0.5 mm grosime, vopsita in camp electrostatic;

Verificator	Nume	Semnatura	Caranta	Siferat/Expertiza nr./data
Verificator C.U.I.				
SC PETROCONS TRADING SRL Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 4369702, Nr inmatriculare J29/343/2021				Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE" Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA
Nume / Titlu profesional Director: Costache Ion				Semnatura Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA
Sef proiect: Proiectat: Arh. Monica V. NOWOTN				Scara: 1:50 Data: 2025
Desenat:				Plansa: A 03

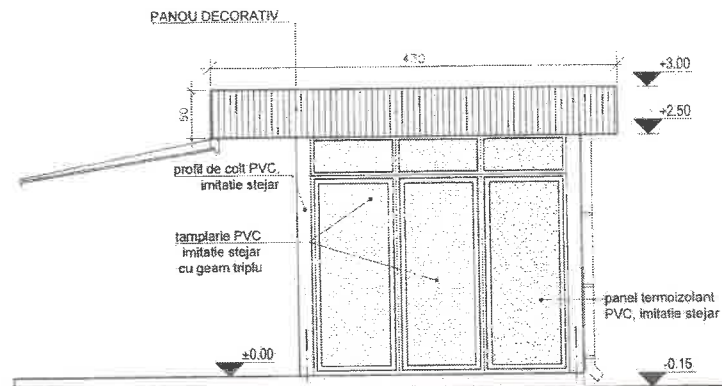


SECTIUNE A-A
Scara 1:50

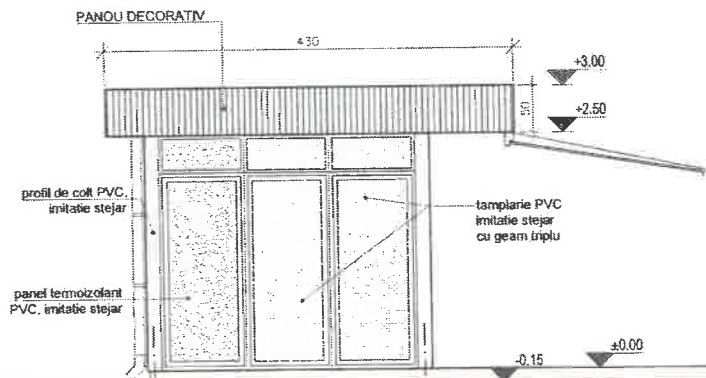
	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. data
Verificat/				
Expert				
SCRIETROCONS TRADING SRL Prahova, Str. Floare de Colt nr. 5A CUI 43697042; Nr. inmatriculare J29/343/2021			Beneficiar: ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE" Proiect nr. 22/2025	
Calitate: Nume / Titlu profesional Director: Costache Ion Sef proiect: Proiectat: Arh. Monica V. NOWOTNY Desenat:			Amplasament: Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA FAZA: S.F. Scara: 1/ 50 Data: 2025 Plansa: A 04	
Semnatura: Monica V. NOWOTNY			Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA" MODUL TIP A : SECTIUNE A-A	



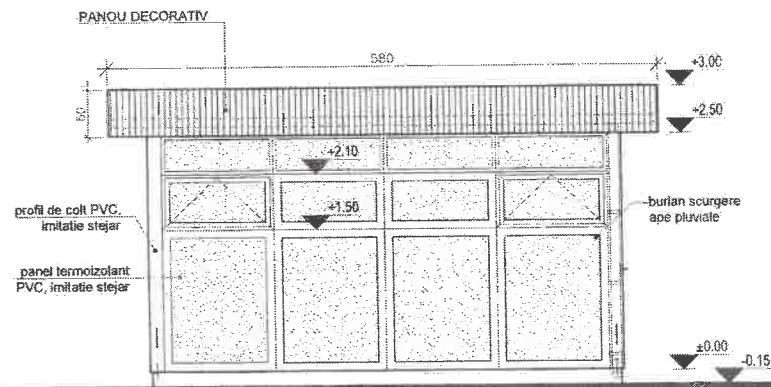
FATADA PRINCIPALA
Scara 1:50



FATADA LATERALA DREAPTA
Scara 1:50



FATADA LATERALA STANGA
Scara 1:50



FATADA POSTERIOARA
Scara 1:50

Risc de incendiu: mic
Grad de rezistenta la foc: II
Categorie de importanta: D
Clasa de importanta: IV

FINISAJE EXTERIOARE:

- tamplarie PVC cu geam triplu izolant, imitatie de stejar;
- alic in consola mascat cu tabla 0,5 mm grosime vopsita in camp electrostatic prevazut cu reclama luminoasa pe cel putin 1 din 4 laturi;

FINISAJE INTERIOARE:

- pardoseli gresie trafic intens sau vopsa epoxidica, etc.
 - pereti si tavane vopsitori lavabile si/ sau placari decorative, etc.;
- STRUCTURA:**
- se va monta direct pe sol / dale existente (structura metalica);
 - profile PVC armate;
 - sarpana metal;
 - invelitoare tabla 0,5 mm grosime, vopsita in camp electrostatic;

Verificator	Nume	Semnatura	Tip	Referinta/Expertiza nr. data
SC PETROCONS TRADING SRL				
Prahova Str. Floare de Colt nr. 5A GOI 4300042; Nr. inmatriculare J29/343/2021				
Beneficiar:	ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL "CONSTANTIN STERE"			Proiect nr. 277/2025
Amplasament:	Comuna BUCOV, sat BUCOV, PARC MEMORIAL "CONSTANTIN STERE", Jud. PRAHOVA			FAZA: S.F.
Calitate:	Nume / Titlu profesional	Semnatura	Denumire proiect: PEISAGISTICA - PARC S.F. COM. BUCOV, JUD. PRAHOVA"	
Director:	Costache Ion		Scara: 1/50	
Sef proiect:			Data: 08.2025	
Proiectat:	Arh. Monica V. NOWOTNY		Planşa: A 05	
Desenat:			MODUL TIP A : FATADE	



SOLICITARE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a lotului de teren cu nr. _____ ce aparține domeniului public al Municipiului Ploiești, dat spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” Ploiești, în vederea amplasării construcției cu caracter provizoriu (modul comercial) și desfășurării de activități comerciale/ de alimentație publică pe teritoriul Parcului Memorial „Constantin Stere”, situat în comuna Bucov, sat bucov, str. Dacia nr. 11, jud. Prahova,

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____

_____ din data de _____

Prin prezenta,

_____ (denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică, prin licitație publică a lotului de teren cu nr. _____ cu destinația _____ situat în încinta Parcului Memorial „Constantin Stere”, organizată în ședință publică la data _____ ora _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data _____

Ofertant,



FIȘA OFERTANTULUI

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a lotului de teren cu nr. _____ ce aparține domeniului public al Municipiului Ploiești, dat spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” Ploiești, în vederea amplasării construcției cu caracter provizoriu (modul comercial) și desfășurării de activități comerciale/ de alimentație publică pe teritoriul Parcului Memorial „Constantin Stere”, situat în comuna Bucov, sat bucov, str. Dacia nr. 11, jud. Prahova,

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Codfiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale - dacă este cazul _____

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

(semnătura autorizată și, după caz, ștampila societății)



Operator economic/persoană fizică

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

*Subsemnatul _____, reprezentant
(imputernicit) al (denumirea ofertantului) _____,
declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.*

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Declar că mă angajez să prevăd mijloace adecvate pentru depozitarea și eliminarea, în bune condiții de igienă, a substanțelor și deșeurilor periculoase și/sau necomestibile (lichide și solide) pentru a se evita acumularea lor.

Data completării

Operator economic/persoană fizică



OFERTANT:.....

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a lotului de teren cu nr. _____ ce aparține domeniului public al Municipiului Ploiești, dat spre administrare către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere” Ploiești, în vederea amplasării construcției cu caracter provizoriu (modul comercial) și desfășurării de activități comerciale/ de alimentație publică pe teritoriul Parcului Memorial „Constantin Stere”, situat în comuna Bucov, sat bucov, str. Dacia nr. 11, jud. Prahova,

Către,

Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul....., reprezentant al ofertantului....., mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriez lotul de teren nr. _____ în suprafață de _____ mp situat în incinta Parcului Memorial „Constantin Stere”, în vederea desfășurării de activități _____ cu suma de _____ lei/mp/lună(T.V.A. INCLUS).

Pe terenul închiriat se vor desfășura activități

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de..... zile, respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi.
(ziua/luna/anul)

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere, această ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajament între noi.

DATA COMPLETĂRII

OFERTANT,

(ziua,luna,anul)

(semnătura autotizată și după caz, ștampila societății)



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL
CONSTANTIN STERE

Comuna Bucov, sat Bucov, strada Dacia nr. 11
Tel: 0244 275 972
email: parcbucovzoo@zooploiesti.ro



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR.....
A LOTULUI DE TEREN NR. _____ SITUAT ÎN
INCINTA PARCULUI MEMORIAL „CONSTANTIN STERE
ÎNCHIEIAT ASTĂZI.....

S-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr...../..... și a Procesului verbal de adjudecare încheiat în data de.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

LOCATOR - ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE, cu sediul în comuna Bucov strada Dacia nr.11, județul Prahova, cod fiscal RO 23819030 (domiciliul fiscal județul Prahova, municipiul Ploiești, șos. DN 1B KM 11+535), cont RO79TREZ521502205X013585, deschis la Trezoreria Ploiești, reprezentată prin director Sandu Ștefan - Constantin, în calitate de ADMINISTRATOR

și

....., cu sediul/domiciliul în....., str. nr., jud., **în calitate de LOCATAR SAU CHIRIAȘ, pe de altă parte,**

au convenit, de comun acord, cunoscând prevederile legale în vigoare, asupra următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea terenului în suprafață de _____ mp, lotul nr. _____ situat în incinta Parcului Memorial „Constantin Stere, cu adresa: comuna Bucov, sat Bucov, strada Dacia nr. 11.

Art. 2 Terenul închiriat este dat în folosința locatarului, având destinația: desfășurare activități comerciale sau de alimentație publică, cu mențiunea expresă a tipului de activitate desfășurată (comercializare produse alimentare și nealimentare) sau alimentație publică (restaurant cu specific românesc, italian, grecesc, pescăresc, fast food, etc.).

Locatarul se obligă să respecte profilul de activitate declarat pe toată durata închirierii.

Predarea - primirea bunului/terenului se va consemna în procesul-verbal de predare-primire ce va fi încheiat de părți la data predării.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3 – Durata prezentului contract de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data depână la data de....., cu posibilitate de prelungire cu o perioadă de până la 5 (cinci) ani solicitată de chiriaș cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării contractului.

Încheierea unui nou contract de închiriere se poate face doar în urma organizării unei noi licitații publice.



IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 4 - Prețul închirierii, respectiv chiria lunară este de.....lei/lună (TVA inclus), conform ofertei de preț adjudecate la licitația publică.

a. Locatarul va plăti chiria începând cu data încheierii contractului.

b. Prețul închirierii ce face obiectul prezentului contract se va actualiza anual cu indicele de inflație. Noul cuantum al chiriei va fi comunicat chiriașului printr-o notificare, fără a se mai încheia act adițional.

c. Neplata la termen a chiriei atrage obligația locatarului de a plăti dobânzi și penalități conform prevederilor legale.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 5 - Locatarul se obligă:

a) să plătească lunar chiria stabilită la art. 4 din prezentului contract;

b) plata chiriei se va efectua lunar până la data de 25 a fiecărei luni pentru luna în curs;

c) plata se va efectua în numerar, la casieria Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” sau prin virament bancar în contul Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere” – cont IBAN RO79TREZ521502205X013585; CIF RO 23819030;

d) în caz de neplată a chiriei la termenul scadent se vor percepe dobânzi și penalități de întârziere conform legislației în vigoare;

e) în caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza de urgență pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locatar de plata chiriei;

f) facturarea se va face până la data de 07 a fiecărei luni, pentru luna în curs;

g) locatarul datorează locatorului chiria până la data de întâi a lunii următoare.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art 6 - Locatorul se obligă:

a) să predea bunul/terenul ce face obiectul contractului de închiriere, liber de sarcini, în maxim 5 zile de la încheierea contractului de închiriere, pe bază de proces verbal de predare - primire;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;

c) să confere locatarului dreptul de folosință netulburată asupra bunului/terenului închiriat, pe tot timpul închirierii;

d) să verifice respectarea de către locatar a obligațiilor și condițiilor privind închirierea, prevăzute în prezentul contract.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘULUI):

Art. 7- Locatarul se obligă:

1. să achite locatorului chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract;

2. să respecte prevederile documentației de atribuire și toate obligațiile și termenele asumate prin participarea la licitație;

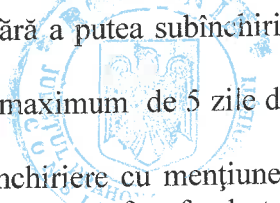
3. să constituie garanția de bună plată, aceasta reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni. Garanția de bună plată este constituită din garanția de participare la licitație, care constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere), la care se adaugă diferența de preț rezultată în urma procedurii de licitație, conform prețului ofertat de către ofertantul desemnat câștigător;

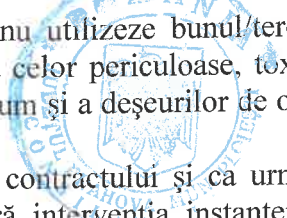
4. Garanția va fi utilizată pentru neplata la termen a chiriei, cheltuielilor de exploatare (consumul de energie electrică, apă etc), deteriorarea sau degradarea terenului închiriat, în acest caz locatorul avându dreptul de a reține parțial sau integral garanția de bună plată.

În cazul în care garanția de bună plată a fost executată total sau parțial, locatarul are obligația de a reconstitui garanția în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise din partea locatarului.

Garanția de bună plată se va restitui în termen de 30 de zile de la expirarea sau încetarea contractului de închiriere, dacă obligațiile de plată ale locatarului au fost îndeplinite;

5. garanția se va restitui în termen de 30 de zile de la expirarea/încetarea contractului, cu condiția achitării tuturor obligațiilor contractuale;
6. să înregistreze prezentul contract, în termen de maxim 20 de zile de la semnarea lui, la organele fiscale competente;
7. să achite impozitul pe clădiri și celelalte obligații la bugetul local stabilite prin lege;
8. să respecte normele privind: igiena și sănătatea publică, protecția consumatorilor, liniștea și ordinea publică, protecția muncii și protecția mediului;
9. în maxim 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, are obligația de a încheia un contract cu prestatorul serviciilor de salubritate în calitate de beneficiar, potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de acesta;
10. în termen de maxim 7 de zile după încheierea contractului cu serviciul de salubritate, chiriașul va depune, la sediul locatarului, o copie a acestuia;
11. să dețină pubele de gunoi, în vederea colectării selective a deșeurilor rezultate de pe suprafața terenului închiriat, pubele pe care le va amplasa în proximitatea terenului închiriat;
12. este interzisă colectarea și depozitarea deșeurilor de pe terenul închiriat în pubelele/containerele de gunoi deținute de către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”;
13. să păstreze, pe toată durata contractului, curățenia, igiena și ordinea pe suprafața terenului închiriat, precum și în jurul acestuia;
14. să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității;
15. să aprovizioneze punctele de lucru până la orele 9.00, iar în cazuri excepționale, o singură dată pe zi cu acordul conducerii Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”;
16. să nu depășească suprafața terenului închiriat, specificată în prezentul contract de închiriere.;
17. să nu modifice sub orice formă (dimensiune, design, coloristică, arhitectură) a construcțiilor provizorii edificate pe terenul închiriat și care are destinație de activități comerciale sau de alimentație publică, prin respectarea în totalitate a Studiului de Fezabilitate - Peisagistică Parc, prin adăugarea de elemente decorative sau publicitare, precum: umbrele, ghirlande luminoase, meniuri alimentare, stegulețe, bannere publicitare, mascote etc. Scopul acestei interdicții este de a menține estetica originală a proprietății și de a preveni utilizarea excesivă sau nepotrivită a bunului/terenului închiriat conform planului din Studiul de Fezabilitate - Peisagistică Parc și aprobat de către Comisia de Specialitate nr. 2 pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale și de către Comisia de Specialitate nr. 4 pentru organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, circulație rutieră, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, din cadrul Consiliului Local al Municipiului Ploiești;
18. este interzisă comercializarea de jocuri și jucării pe amplasamentele în care se desfășoară activități de alimentație publică (terase/grădini de vară);
19. mobilierul de terasa va fi din lemn pastrand culoarea lemnului, iar umbrelele de protecție vor avea culoarea lemnului;
20. este interzisă amplasarea de grătare în afara bucătăriei, acestea fiind amplasate doar în bucătăria din interiorul construcției cu caracter provizoriu edificată pe amplasamentul închiriat;
21. absolut toate produsele de alimentație publică vor fi preparate și încălzite doar în incinta bucătăriei interioare edificate pe amplasamentul închiriat conform planului aprobat de către Comisia de specialitate nr. 2 și Comisia de specialitate nr. 4;
22. este interzisă montarea elementelor de reclamă, marketing, promovare pariuri sportive, jocuri de noroc, băuturi alcoolice și nonalcoolice, țigări și meniuri alimentare;

- 
23. să exploateze în mod direct bunul/terenul care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul/terenul închiriat;
24. să preia, pe bază de proces verbal, de la locator bunul/terenul închiriat, în maximum de 5 zile de la încheierea contractului de închiriere;
25. să folosească bunul/terenul închiriat, conform obiectului contractului de închiriere cu mențiunea expresă a tipului de alimentație publică (specific românesc, italian, grecesc, pescăresc, fast food etc) pentru fiecare bun închiriat.
26. locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului/terenului închiriat și care s-ar datora culpei sale;
27. să amenajeze pe cheltuiala proprie terenul închiriat, potrivit cerințelor, necesităților și standardelor în vigoare, fără pretenții de recuperare a sumelor cheltuite în acest sens;
28. să suporte pe propria cheltuială costul materialelor necesare la bransarea la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă/canalizare și să nu facă improvizații la aceste rețele;
29. locatarul este obligat să suporte toate investițiile legate de amenajarea locației, iar la încetarea contractului de închiriere, indiferent de motiv, locatorul nu este obligat la plata acestor investiții;
30. să nu folosească echipamente audio care creează disconfort locuitorilor din zona mai ales după ora 23.00;
31. să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii clienți, pentru evenimente produse în incinta bunului/terenului închiriat;
32. să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugereri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
33. să respecte programul de funcționare, respectiv între orele 8.00 – 23.00;
34. să exploateze în mod direct bunul/terenul închiriat, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul/terenul închiriat;
35. să asigure paza bunului în care își desfășoară activitatea prin intermediul unei firme autorizate;
36. să permită accesul locatorului în incinta bunului închiriat închiriat, ori de câte ori acest lucru este necesar;
37. să permită accesul locatorului, în incinta bunului închiriat, pentru a citi contorul de energie electrică, apă sau pentru orice alte verificări;
38. să permită, în condițiile legii, executarea controalelor și a inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în niciun fel efectuarea acestora;
39. să asigure dotările privind prevenirea și stingerea incendiilor, conform Legii nr. 307/2007 și a O.M.A.I. nr. 163/2007 (dotarea stingătoare de incendiu cu pulbere, conform activității desfășurate)
40. în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006, locatarul se obligă:
- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor;
 - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor;
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
 - să aducă la cunoștința locatorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu;
 - să permită, în condițiile legii, executarea controalelor și a inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în niciun fel efectuarea acestora;
41. locatarul răspunde de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul provenit din caz fortuit, forță majoră sau defect de construcție, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;
42. locatarul se obligă să respecte următoarele obligații privind protecția mediului:
- contractantul/chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere;

- 
- (b) contractantul/chiriașul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze bunul/terenul închiriat pentru depozitarea sau deversarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din diverse procese tehnologice, precum și a deșeurilor de orice natură;
- (c) nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă bunul/terenul închiriat la starea inițială și liber de sarcini. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea inițială a terenului închiriat, un termen de cel mult 10 (zece) zile lucrătoare;
- (d) locatarul trebuie să prevadă mijloace adecvate (recipiente) pentru depozitarea și eliminarea, în bune condiții de igienă, a substanțelor și deșeurilor periculoase și/sau necomestibile (lichide și solide) pentru a se evita acumularea lor.

43. la încetarea sau rezilierea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să predea locatorului terenul închiriat, liber de sarcini, pe bază de proces verbal, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare. Dacă în termen de 10 zile lucrătoare locatorul (chiriașul) nu predă terenul pe bază de proces verbal, liber de sarcini, locatarul are dreptul de a ridica/demola construcțiile provizorii ale locatorului, iar costurile de demolare și depozitare ale bunurilor vor fi suportate de către locator, cu posibilitatea de a se reține cheltuielile aferente, din garanția de bună plată.

44. în situația în care chiriașul eliberează bunul/terenul închiriat prin contractul de închiriere, înainte de expirarea termenului contractual, acesta este obligat să notifice locatorul cu cel puțin 60 de zile înainte, dar nu într-un termen mai mic de 1 (unu) an de la data semnării contractului și să solicite încheierea unui proces verbal de predare-primire a bunului/terenului închiriat;

VIII. SUBLOCAȚIUNEA ȘI ÎNCHIRIEREA

Art 8. Sunt strict interzise cesiunea contractului, subînchirierea în tot sau în parte a bunului/terenului închiriat și orice formă de asociere sau colaborare.

IX. ÎNCETAREA LOCAȚIUNII

Art. 9 - Contractul de închiriere încetează prin:

- 1) expirarea termenului prevăzut în contract;
- 2) acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante. În situația în care chiriașul eliberează bunul/terenul închiriat prin contractul de închiriere înainte de expirarea termenului contractual, acesta este obligat să notifice locatorul cu cel puțin 60 de zile înainte, dar nu într-un termen mai mic de 1 (unu) an de la data semnării contractului și să solicite încheierea unui proces verbal de predare-primire a bunului/terenului închiriat;
- 3) prin reziliere în caz de nerespectarea de către locatar a oricărei clauze din contract;
- 4) prin rezilierea unilaterală a contractului de către locator, dacă locatarul nu reconstituie garanția în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise din partea locatorului;
- 5) când nevoile urbanistice sau administrative precum interesul public impun acest lucru;
- 6) în cazul dizolvării firmei;

Art. 10 - Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- (1) a subînchiriat bunul/terenul;
- (2) a cedat folosința bunului/terenului unor terți;
- (3) a folosit bunul/terenul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia;
- (4) a schimbat destinația bunului/terenului închiriat;
- (5) în cazul neachitării a obligațiilor de plată la termenul stabilit în contract.
- (6) deteriorează sau degradează bunul/terenul sau nu a efectuat lucrările de întreținere și curățenie necesare care cad în responsabilitatea sa;

(7) chiriașul nu permite accesul locatarului în incinta bunului/terenului închiriat, pentru citirea contoarelor de energie electrică, apă etc, sau pentru alte verificări;

(8) își încalcă obligațiile sale prevăzute în contract, după ce a fost avertizat anterior asupra aceluiași fapt, printr-o notificare scrisă.



Art 11 - Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatarului, transmisă cu cel puțin 60 de zile înainte, dar nu într-un termen mai mic de 1 (unu) an de la data semnării contractului. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatarului, chiriașul este obligat la plata unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței bunului/terenului închiriat și a utilităților aferente, pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatarului, făcută cu 30 de zile înainte de data încetării contractului, în situația în care nevoile urbanistice sau administrative, precum interesul public, impun acest lucru.

Indiferent de motivul de încetare a contractului de închiriere, chiriașul este obligat să plătească chiria până la data predării sau evacuării bunului închiriat, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatarului prin fapta sa.

La încetarea prin denunțare unilaterală a contractului de închiriere, locatarul trebuie să predea locatarului amplasamentul închiriat, liber de sarcini.

X. GARANȚII

Art 12 Chiriașul are obligația să constituie garanția de bună plată, aceasta reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni;

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de bună plată;

Garanția va fi utilizată pentru neplata la termen a chiriei, utilităților, deteriorarea sau degradarea bunului/terenului închiriat, în acest caz locatarul având dreptul de a reține parțial sau integral garanția de bună plată.

În cazul în care garanția de bună plată a fost executată total sau parțial, locatarul are obligația de a reconstitui garanția în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise din partea locatarului.

Garanția de bună plată se va restitui în termen de 30 de zile de la expirarea sau încetarea contractului de închiriere, dacă obligațiile de plată ale locatarului au fost îndeplinite.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art 13 - Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de închiriere, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Daunele se vor determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul va fi evaluat printr-o expertiză tehnică.

Art 14 - Pact comisoriu:

În caz de neexecutare, contractul de închiriere se consideră desființat de drept, la solicitarea Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”, fără punere în întârziere și fără nicio formalitate prealabilă în cazul în care chiriașul nu-și execută oricare din obligațiile contractuale.

Prin urmare, rezilierea intervine de drept, de îndată ce a expirat termenul de executare, fără a fi necesară notificarea.

Art 15 - Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea necorespunzătoare, total sau parțial, a oricărei obligații, care îi revine în baza acestui contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației, a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege, cu condiția notificării în termen de 7 zile de la producerea evenimentului.

Art 16 - Orice modificări în statutul juridic, actul de înființare, sediul locatarului (chiriașului) vor fi anunțate în maxim 48 de ore, locatarului.

XII. CLAUZA DE CONFIDENȚIALITATE

Art. 17 - Ambele părți se obligă să păstreze confidențialitatea, pe toată durata derulării prezentului contract de închiriere și timp de cinci ani după expirarea lui, a datelor, informațiilor și documentelor pe care le va deține ca urmare a executării clauzelor prezentei contract. Încălcarea de către oricare dintre părți a obligației de confidențialitate, va da naștere în sarcina părții aflate în culpă, a unei obligații de plata echivalenta unei luni de chirie, cu titlul de clauză penală. Obligatia de confidentialitate nu se aplica cand dezvaluirea este necesara pentru respectarea obligatiilor legale ale primariei privind transparenta, in masura in care aceste informatii sunt obligatoriu publicabile.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art 18 - Modificarea contractului de închiriere se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, care face parte integrantă din prezentul contract, excepție făcând modificările substanțiale și actualizarea tarifelor care va avea loc prin hotărârile Consiliului Local al Municipiului Ploiești sau alte acte normative – Legi, Hotărâri de Guvern, Ordonanțe, ale căror prevederi sunt imperative și nu fac obiectul unui act adițional.

Art 19 - Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă doar între părțile contractului, fără intervenția instanțelor de judecată competente.

Art 20 - Prezentul contract de închiriere reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art 21 - Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, ambele cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

**LOCATOR,
ADMINISTRATIA PARCULUI
MEMORIAL „CONSTANTIN STERE”**

**LOCATAR,
.....**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL
CONSTANTIN STERE**

Comuna Bucov, sat Bucov, strada Dacia nr. 11

Tel: 0244 275 972

email: parcucovzoo@zooploiesti.ro

CONVENȚIE

**PRIVIND MODUL DE DEFALCARE AL CHELTUIELILOR CU UTILITĂȚILE –
ENERGIE ELECTRICĂ ȘI APĂ CURENTĂ PENTRU CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

NR.....

**A TERENULUI LOTUL NR. _____ SITUAT ÎN
INCINTA PARCULUI MEMORIAL „CONSTANTIN STERE
ÎNCHEIAT ASTĂZI.....**

I. PĂRȚILE

Între

ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE, cu sediul în comuna Bucov strada Dacia nr.11, județul Prahova, cod fiscal 14741896 (domiciliul fiscal județul Prahova, municipiul Ploiești, șos. DN 1B KM 11+535), conturi: **RO 74 TREZ 24 G 675 000 200 103X (energie electrică); RO 90 TREZ 24 G 675 000 200 104X (apă, canal)**, deschise la Trezoreria Ploiești, reprezentată prin director Sandu Ștefan - Constantin, în calitate de **ADMINISTRATOR/ LOCATOR, pe de o parte**

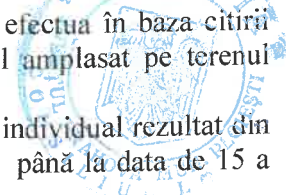
și

_____, având sediul profesional în _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului _____, cu nr. _____, Cod Unic de Înregistrare nr. _____ din data de _____, reprezentată legal de _____ - în calitate de **CHIRIAȘ/LOCATAR, pe de altă parte.**

În baza Contractului de închiriere nr. _____, încheiat la data de _____, au convenit la încheierea prezentei Convenții, având următoarele clauze:

II. OBIECTUL CONVENȚIEI

(1) Plata utilităților pentru lotul de teren nr. _____, în suprafață de _____mp, destinat desfășurării de activități comerciale (comercializarea.....), sau activități de alimentație publică(restaurant cu specific) în baza contractului de închiriere nr. _____

- 
- (2) Facturarea consumului de energie electrică și de apă curentă se va efectua în baza citirii contorului de energie electrică și a apometrului montate în modulul amplasat pe terenul închiriat.
Sumele facturate lunar către chiriaș se vor face conform consumului individual rezultat din citirea contorului de energie electrică și apometrului și se vor achita până la data de 15 a fiecărei luni.
- (3) Pentru plata cu întârziere a sumelor datorate se vor percepe dobânzi și penalități legale de întârziere conform legislației în vigoare.

III. DURATA CONVENȚIEI

Prezenta convenție, este valabilă pe durata contractului de închiriere.

IV. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

(A) LOCATORUL ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

- a) să încaseze individual facturile reprezentând contravaloare energie electrică și apă curentă consumate și calculate, la termenele menționate în prezenta convenție;
- b) să aplice dobânzi și penalități legale de întârziere de la termenele de plată stabilite;
- c) să citească lunar contorul de energie electrică și apometrul;
- d) citirea contorului de energie electrică și a apometrului se va face cel târziu până la data de 07 a fiecărei luni;
- e) energia electrică și apa curentă se vor factura până la data de 10 a fiecărei luni, în baza unui proces-verbal de citire contor energie electrică și citire apometru, semnat atât de un reprezentant al locatorului, cât și de către locatar.
- f) încasarea facturii reprezentând contravaloare energie electrică și contravaloare apă curentă se va face până la data de 15 a lunii. Începând cu data de 16 a lunii se vor percepe dobânzi și penalități de întârziere conform legislației în vigoare;
- g) plata se va efectua astfel:
 - în numerar, la casieria Administrației Parcului Memorial „Constantin Stere”, conform programului de lucru al casieriei (7,30 - 9,30 și 12,30 - 14,30);
 - prin ordin de plată în următoarele conturi:
 - RO 74 TREZ 24 G 675 000 200 103X pentru energie electrică- titular cont Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”; Cod de înregistrare fiscală 14741896;
 - RO 90 TREZ 24 G 675 000 200 104X pentru apă - titular cont Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”; Cod de înregistrare fiscală 14741896.
- h) să respecte angajamentele asumate prin prezenta convenție

(B) LOCATARUL ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

- a) să folosească utilitățile în scop propriu;
- b) să beneficieze de utilități conform prevederilor prezentei convenții;
- c) să achite integral, până pe data de 15 a fiecărei luni, facturile reprezentând contravaloare energie electrică și contravaloare apă curentă, consumate și calculate, precum și dobânzi și penalități legale de întârziere;
- d) începând cu data de 16 a lunii se vor calcula dobânzi și penalități de întârziere conform legislației în vigoare;
- e) în cazul întârzierii la plată a utilităților cu 60 de zile, locatorul va notifica chiriașul intenția sa de reziliere a contractului; rezilierea operează de drept dacă, în termen de 30 de zile de la notificarea chiriașului, acesta nu își îndeplinește obligațiile cu privire la plata utilităților;
- f) în cazul întârzierilor de plată care cumulat pe durata contractuală depășesc 90 de zile, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanțelor judecătorești.
- g) în maxim 30 de zile de la data semnării convenției, are obligația, în conformitate cu contractul de închiriere, să încheie contract cu prestatorul serviciilor de salubritate în calitate de beneficiar, potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de acesta.

- În termen de maxim 15 de zile după încheierea contractului cu serviciul de salubritate, chiriașul va depune, la sediul administratorului, o copie a acestuia;
- h) să dețină pubele de gunoi, în vederea colectării selective a deșeurilor din spațiul închiriat, pe care le va amplasa în proximitatea terenului închiriat.
 - i) este interzisă colectarea și depozitarea deșeurilor rezultate de pe terenul închiriat în pubelele/containerele de gunoi deținute de către Administrația Parcului Memorial „Constantin Stere”.
 - j) în cazul notificării scrise din partea locatarului cu privire la încălcarea de 3 ori, pe perioada derulării contractului, a interdicțiilor sus-menționate de către chiriaș, locatarul îl va notifica pe chiriaș cu privire la intenția sa de reziliere a contractului.
 - k) în caz de neplată la termen a sumelor datorate, locatarul va reține parțial sau integral garanția de bună plată;
 - l) să asigure accesul reprezentanților desemnați ai locatarului pentru citirea contorului de energie electrică și al apometrului;

V. LITIGII

- (1) Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezenta convenție sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acesteia vor fi soluționate pe cale amiabilă.
- (2) Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, diferendele vor fi înaintate spre soluționare instanțelor competente.

VI. DISPOZIȚII FINALE

- (1) La încetarea convenției, atunci când locatarul datorează locatarului sume restante pentru plata utilităților, locatarul are drept de retenție asupra unor bunuri de pe terenul închiriat, până la data când obligațiile de plată se sting.
- (2) Prezenta convenție reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor stipulate și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.
- (3) Prezenta convenție s-a încheiat în 2 (două) exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, ambele cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

LOCATOR,
ADMINISTRAȚIA PARCULUI
MEMORIAL „CONSTANTIN STERE”

LOCATAR,

.....



E NE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3 la HCL nr. 77/2026

ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL
"CONSTANTIN STERE" PLOIEȘTI
REGISTRATURĂ
Nr. 1969 / 1.8 MAR. 2026

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 17.03.2026 intre:

ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE
in calitate de Client
SI
Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare
PARCUL MEMORIAL CONSTANTIN STERE
situat in
Comnuna Bucov, Sat Bucov, Judetul Prahova

S-a predat de catre executant, un exemplar din lucrare, conform Comanda Ferma nr 1898/16.03.2026.

Semnatarii prezentului Proces-Verbal considera ca s-au indeplinit toate obligatiile reciproce prevazute in contract, lucrarea fiind declarata ca fiind receptionata.

Drept pentru care a fost incheiat acest proces-verbal in doua exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte semnatară.

Am primit,
ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE

ADMINISTRATIA
PARCULUI MEMORIAL
CONSTANTIN STERE
PLOIEȘTI

Am predat
Expert evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre,

ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL
"CONSTANTIN STERE" PLOIEȘTI
REGISTRATURĂ
18 MAR. 2026
NR. 1969

Administratia Parcului Memorial Constantin Stere, Judet Prahova

In conformitate cu solicitarea dvs, conform comenzii ferme nr 1898 din 16.03.2026, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **Administratiei Parcului Memorial Constantin Stere** in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat in scopul informarii clientului cu privire la chiria de piata a acestuia in vederea luarii unei decizii de inchiriere a bunului.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in intravilanul Comunei Bucov, Sat Bucov, parcul Constantin Stere Judetul Prahova, ce apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti, cu posibilitati de racordare de utilitati existente in zona: energie electrică , gaze , apa si canalizare alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	924.269	22244	22244	In exclusivitate	In proprietate	Certific de urbanism 46/12.03.2026 ECF 150522/20.08.2025 HCL 109/28.06.2002
Total suprafata mp	924.269					

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in domeniul privat al Administratiei Parcului Memorial Constantin Stere; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitate



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora" putandu-se proceda la estimarea unei „valori a chiriei de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra chiriei de piata a terenului intravilan curti constructii 2700mp, ce face obiectul inchirierii efectivecu suprafata de 924.269 mp la data de 16.03.2026, este cea rezultata din:

ABORDAREA PRIN PIATA:

Valoare chirie de piată teren S =2.700 mp		
	Euro	Lei
Valoare de piata chirie unitară -euro-lei/mp/luna	2,49	12,70
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0949 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Din suprafata totala a terenului evaluat, clientul doreste sa inchirieze suprafata de 2700 mp.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 5.0949 valabil la data evaluarii 16.03.2026

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 924.269 mp, Com Bucov, Str Dacia , nr 11, Judetul Prahova



Scopul evaluarii:

ESTIMARE VALOARE DE PIATA CHIRIE

Proprietar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Client:

ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL C-TIN STERE

Destinatar:

ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL C-TIN STERE

Utilizator:

ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL C-TIN STERE

Numar Raport

MARTIE 2026

Page 3 of 53



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Definirea pietei specifice
- 3.2. Analiza ofertei competitive
- 3.3. Analiza cererii
- 3.4. Echilibrul pietei
- 3.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie



Anexe

CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta,asa cum au fost ei stabiliti prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2026
- Telefon : 0722 29 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluatorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare,aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:

<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociatiei>

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimariile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 16.03.2026.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiate si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2025**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de **Evaluarea se adreseaza exclusiv administratorului- Administratia Parcului Memorial Constantin Stere din Judetul Prahova, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator** si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu v-a transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

Evaluarea s-a realizat in **scopul estimarii valorii chiriei de piata in vederea inchirierii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2025.**

1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara **situata in intravilanul Com Bucov, Sat Bucov, Judetul Prahova, ce apartine domeniului public Primaria Ploiesti**, alcatuita din :

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.m	NC	CF			
Teren	924.269	22244	22244	In exclusivitate	In proprietate	Certific de urbanism 46/12.03.2026 ECF 150522/20.08.2025 HCL 109/28.02.2002



In scopul prezentei evaluari dreptul asupra proprietatii evaluate este **considerat deplin**, influenta altor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren curti constructii cu suprafata de 924.269 mp din care obiectul inchirierii il fac 2700mp.**

Adresa proprietatii : **Parc Memorial Constantin Stere, Com Bucov, Sat Bucov, NC 22244, jud. Prahova.**

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezentate in anexe. Inspecia imobilului a fost realizata in data de 16.03.2026, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

1.4. Tipul valorii si data evaluarii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare tipul de valoare adecvat este " **Valoarea de piata** " definita astfel de SEV 100-Cadrul general.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2025)

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a



activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Baza de evaluare – Tipul valorii – Valoarea de Piata- Chiria de Piata.

Chiria de piata este “suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Sursa definitiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2025, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragraful C9, pagina 39.

Dreptul de superficie este “dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluasi teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta.”

Sursa definitiei este art.693-702 din Codul Civil.

Metodologia de estimare a “chiriei de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare relevante.

Data evaluarii este **16.03.2026**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.0949 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **17.03.2026**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu v-a putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimate, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.



Conform nivelului de incredere al Evaluatorului, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intrega. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemeni la suta de LEI intrega. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite, Certificat de urbanism, extras de carte funciara	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea inspectia fiind facilitate de catre un reprezentant al primariei	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate**, aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre constructii, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.



Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, depreciari, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

1.6. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client. Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate – adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie (realizate sau necesare)

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.

B. Informatii colectate de Evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluate
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate



- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri, cheltuieli, din baza de date, publicatii si internet
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare, publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor documente si informatii de care Evaluatorul nu avea cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

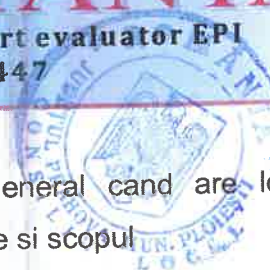
- **Ipoteze** La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.



- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;



- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.



- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

- Ipoteze speciale**

- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca este liber, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.

1.8. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

1.9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din

“Standardele de Evaluare A Bunurilor 2025”, astfel:

- Definitile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS-Cadrul general)**



- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in acord cu prevederile **SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** si **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in intravilanul comunei Bucov, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti, fiind administrat de Administratia Parcului Memorial Constantin Stere, zona centrala cu acces din strada Dacia, comuna Bucov, Jud Prahova.

Documente disponibile:

- Extras de carte funciara nr 150522/20.08.2025
- Certificat de urbanism nr 46/12.03.2026
- Sarcini : Conform **declaratie proprietar, NU SUNT SARCINI.**

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala: **TEREN :St= 924.269 (din acte) / 924.269 mp (din masuratori) – din suprafata totala clientul doreste sa inchirieze 2700 mp.**



Regimul Juridic

Terenul este situat in intravilanul intravilanul comunei Bucov, domeniul public al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.109/28.06.2002, Certificatului de urbanism nr 46/12.03.2026 si a extrasului de carte funciara nr cerere 150522/20.08.2025.

Regimul Economic

Conform certificatului de urbanism nr 46 din data de 12.03.2026, terenul , in suprafata de 924.269 mp, aflat in intravilanul Comnui Bucov, are categoria de folosinta curti constructii.

Destinatia stabilita prin PATJ Prahova si PUG ul localitatii-documentatii aprobate-este pentru zona mixta (servicii , structuri turistice si spatii verzi amenajate, odihna si agrement), spatii verzi amenajate cu acces limitat – Gradina Botanica, Gradina Zoologica, cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente, zona plantatii de protectie fata de cursuri de apa, zona de rauri si parauri. Terenul este situat partial in zona de protectie a paraului lazul Morilor si in zona de protectie a monumentelor clasificate , respectiv ,, Casa Memoriala Constantin Stere”.

Utilizari admise

- Spatii plantate
- Complexuri sportive
- Stadioane
- Sali de antrenament pentru diferite sporturi
- Sali de competitii sportive
- Patinoare artificiale
- Poligoane pentru tir
- Popicarii
- Mobilier urban
- Adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere
- Parcaje
- Parcuri
- Alimentatie publica si comert



Regimul Tehnic

Din terenul propus spre evaluare in suprafata de 924.269 mp, se propun spre inchiriere 2700 mp.

Terenul este situat in UTR 14, in zona SP 1, subzone spatiilor verzi publice cu acces nelimitat, parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament- in subzone SP 1b- plantatii de protective fata de cursurile de apa, in subzone SP2- subzone spatii verzi amenajate cu ace limitat- Gradina Botanica si Zoologica, POT 25, CUT 0.25, RHp , in subzone THI 1- subzone raurilor si paraurilor, subzone SP/IS , subzone mixta – servicii, structure turistice, si spatii verzi amenajate, odihna si agreement, POT 30%, CUT 0.9, P-P+2, are acces din drum local.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	22244	924.269	Curti constructii

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt:

Specificatie	Nr si data	Disponibil/ne disponibil ptr evaluator	Oservatii
Extras de carte funciara	150522/20.08.2025	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	46/12.03.2026	Disponibil	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii.



Proprietatea se evalueaza, conform Extrasului de Carte Funciara fara drept de ipoteca si poate fi tranzactionata liber pe piata.

Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Comuna Bucov este situată în zona centrală a județului, la nord-est de municipiul Ploiești, pe malul stâng al râului Teleajen. Este străbătută de șoseaua națională DN1B, care leagă Ploieștiul de Buzău. La Bucov, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ102E, care duce către Plopu și Iordăcheanu. Tot la Bucov, din DJ102E, se ramifică șoseaua județeană DJ250 care duce la orașul Boldești-Scăeni.^[4] Un al doilea drum, care duce către Boldești-Scăeni, a avut în trecut statut de drum județean, fiind declasat și transformat în drum comunal, trecând prin parcul Constantin Stere. Din punct de vedere hidrologic, Bucovul este străbătut de trei ape curgătoare: Teleajenul, Iazul Morilor și Bucovelul. Clima este de tip temperat continental, cu ierni de durată, reci, cu veri secetoase. Media anuală a precipitațiilor este de 640 mm/m². Precipitațiile sunt frecvente, în general, primăvara și la începutul verii. Temperatura medie anuală, pe raza comunei, este de + 10°C, iar media temperaturii iarnă, este de -2°C. În comuna Bucov, se află biserica de lemn „Sfântul Nicolae” (secolul al XVII-lea), din Valea Orlei și ansamblul bisericii „Sfântul Stelian” (1797), din satul Chițorani, ansamblu format din biserica propriu-zisă și turnul-clopotniță (refăcut în secolul al XIX-lea). Ambele sunt monumente istorice de arhitectură de interes național. În rest, alte cinci obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Prahova ca monumente de interes local. Două sunt situri arheologice – așezarea din punctele „la Tioca” și „Rotari”, din satul Bucov, așezare care datează din secolele al IX-lea–al X-lea și situl de la ferma 11 din Chițorani, ce cuprinde așezări din Epoca Bronzului, perioada Latène și secolele al V-lea–al VIII-lea e.n. Un altul este clasificat ca monument de arhitectură: casa Constantin Stere (1900), astăzi sediu de



fundație culturală, aflată în parcul Constantin Stere de lângă Bucov. Celelalte două sunt monumente memoriale sau funerare, o cruce de pomenire (de drum) datând din 1709, aflată pe valea Orlei în satul Chițorani, în fața casei Grațiela Țintea și o cruce de mormânt din 1843 aflată în curtea vechiului cimitir al bisericii „Sfântul Stelian” din același sat.

Toate datele inscrie in aceasta lucrare in legatura cu regimul Juridic, Tehnic si Economic sunt extrase din CERTIFICATUL DE URBANISM Nr 46/12.03.2026 ,emis de UAT Bucov.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Com Bucov, Sat Bucov, cu acces din Str Dacia.
- Zona linistita. Zona este preponderent rezidentiala dispune si de spatii verzi
- Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat din Str Dacia**
- Strada la care acces proprietatea este sistematizata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.
- Vecinatati imediate: - proprietati rezidentiale: da
- proprietati industriale : da
- unitati comerciale : da
- unitati de invatamant : da
- unitati bancare : -

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens si 2 benzi pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: preponderent **rezidentiala**
- In zona sunt amplasate preponderant **case cu terenuri si curti**
- Imobilul este amplasat in zona **periferica a comunei Bucov, in imediata apropiere a cartierului rezidential Baumaister**
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. **de 2000 m** se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:



- Unitati de invatamant (primar si gimnazial)
- Unitati medicale (particulare si de stat), farmacii
- Institutii de cult.
- Mijloace de transport in comun: **maxi-taxi.**

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 924.269mp, categoria curti constructii , Nc 22244
- Deschiderea la strada: deschidere la drum asfaltat
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din drum public asfaltat
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare
- Terenul este traversat de un iaz
- Terenul este imprejmuit
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- Terenul are un aspect ingrijit, partial imprejmuit
- Utilitati:
 - Retea de apa existenta
 - Retea de energie electrica existenta
 - Retea de gaze existenta
 - Retea de canalizare existenta
- Alte observatii:

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: industrial edilitara
- Servituti de trecere; nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:



- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
 - Taxe locale de construire: conform prevederilor legale
- Avantaje fiscale: nu este cazul

2.5. Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.
Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

- Nu se cunosc

2.7. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	
Caracteristicile localitatii	Avantaje <ul style="list-style-type: none">- localitate de interes petrolier- densitate mare a populatiei- venturile populatiei peste medie- somaj redus- economie locala puternica- dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none">- nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Caracteristicile zonei si vecinatatii	<p>Avantaje</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate 	<p>Dezavantaje</p> <ul style="list-style-type: none"> - nu e cazul 	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului si terenului	<p>Avantaje</p> <ul style="list-style-type: none"> -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele 	<p>Dezavantaje</p> <ul style="list-style-type: none"> - nu e cazul 	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata

Modul in care avantajele,dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtuel,ea ar ocupa un loc in zona mijlocie a acestuia.

2.8. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.



Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in comuna Bucov.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu



Utilizarea institutii servicii si echipamente publice este permisa legal si posibil fizic
Conform extrase din PUG si certificat urbanism. Avand in vedere acestea consider
utilizarea servicii /comercial permisa.

**Utilizarea institutii servicii alimentatie publica si comert este maxim productiva si
fezabila financiar** datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale
pentru a indeplini acest criteriu.

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus , se observa ca edificarea unei cladiri
rezidentiale, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii
fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul
maximei productivitati.

In aceasta ordine de idei, luand in considerare faptul ca prezentele constructii a fost edificate
relativ recent, am considerat ca fiind constructii ideale pentru amplasamentul studiat.

**Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea institutii servicii
alimentatie publica si comert.**

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o
aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a
terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acesteai proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare,
dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din
zona periferica a comunei Bucov

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale
- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau
comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni
comparabile pentru constructii de acest tip.



tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructie **institutii servicii alimentatie publica si comert**

Testul de permisivitate legala

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implicite, adica utilizarea existente este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt constructii de servicii si mica industrie, prin urmare pe teren pot fi amplasate constructii de **institutii servicii alimentatie publica si comert**.

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din **avizul PUD, certificate de urbanism (copie la anexe)** si am constatat ca pe teren pot fi amplasate constructii pentru **institutii servicii alimentatie publica si comert POT max. =30%, CUT max. = 0.9.**

Consider ca dezvoltările **institutii servicii alimentatie publica si comert** sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicite, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificari fizice semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.



Faptul ca exista PUD aprobat si in conformitate cu Certificatul de urbanism anexat lucrarii, forma, dimensiunile si topografia terenului, permit amenajarile mentionate mai sus conform cu standardul zonei (si cu reglementarile indicate PUD).

Terenul beneficiaza la limita lui de, utilitatile din zona si este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez ca institutii servicii alimentatie publica si comert sunt fizic posibile, legal permise si nu se identifica alte constrangeri in acest sens.

Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind construita depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concluziona fara rezerve ca este fezabila financiar proprietatea de tip institutii servicii alimentatie publica si comert putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

In zona sunt edificate constructii de acest tip si terenul beneficiaza la limita lui de utilitatile zonei.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea ca constructii de tip institutii servicii alimentatie publica si comert este fezabila financiar. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

Dupa analiza permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare, am analizat proprietatea din perspectiva maximei productivitati.

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii comerciale, unitati de depozitare, servicii este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.



Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata construita).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de **natura zonei comercial,unitati depozitare,servicii** existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu,in zona nu sunt proprietati industriale	Da,toate utilitatile in zona,terenul nu prezinta probleme	Nu Potential scazut datorita amplasarii(mica industrie),in zona nu exista cerere ptr proprietati industriale/comercial	Nu
Comercial	Da,in zona sunt proprietati comerciale	Da,toate utilitatile in zona,terenul nu prezinta probleme	Da Potential ridicat datorita amplasarii(mica industrie),in zona exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Da
Rezidential	Da,in zona analizata sunt proprietati rezidentiale	Da,toate utilitatile in zona,terenul nu prezinta probleme	Da , cu potential rezidential,in zona exista cerere, ptr proprietati rezidentiale	Da

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **preponderent rezidentiala/comerciala**
- Astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate de tip institutii servicii si echipamente publice** utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,
- clientul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final,



- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celeii mai bune utilizari a acestuia.**

Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie curti constructii iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea de tip institutie servicii alimentare publica si comert. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.



Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată, spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 supraoferte sau exces de cerere și nu echilibru, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.



Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori, în ciuda situației generate de criza sanitară și geopolitica arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

3.2. Definirea pieței specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (comercial/industrial – terenuri libere) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare **este cea a terenurilor intravilane din proprietatea privată a UAT-urilor.**

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se **defineste ca piața proprietăților imobiliare de tip teren curți construcții**, considerată construită este cea de tip **instituții servicii alimentare publică și comerț**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: **este fizic posibilă, permisă legal, fezabilă financiar și maxim productivă.**

ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE.

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare datorită proximității față de Mun. Ploiești. Piața imobiliară specifică este una cu activitate relativ scăzută și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în comuna Bucov, zona centrală. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.



In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant rezidential/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent, proprietatea fiind in domeniul privat al unui UAT.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent **rezidentiala de locuinte colective si unitati comerciale si de servicii.**

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **mici afaceri comerciale si locuinte colective** in vecinatate a acestui teren sunt si proprietati imobiliare de **tip rezidential, locuinte si mica industrie, comert, servicii.**

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al **rezidentilor este mediu.**

3.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte și a punctelor slabe și punerea în aplicare a strategiilor de îmbunătățire a avantajului competitiv. O analiză istorică, actuală și viitoare a ofertei trebuie făcută pentru a stabili câte bunuri au fost livrate de concurenți, cât de multe sunt livrate și câte pot fi oferite pe piață.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru închiriere terenuri pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 1-2,5 EUR/mp/lună. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități, acces, suprafața închiriată, etc.

Redau mai jos schematic o prospectivă de piață făcută pentru această lucrare.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA EVALUAREA CHIRIEI DE PIATĂ A TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale</p> <p>1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</p> <p>2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.</p> <p>3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.</p> <p>În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre închiriere valabile la data evaluării.</p> <p>Astfel, prețul cel mai probabil să fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.</p>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER LA INCHIRIAT					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	1.788	26.500	50.000	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă chirie (€/mp)	-	2	1	2,6	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Fara restricții	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIATĂ	Data evaluării	luna aprilie 2025	luna aprilie 2025	luna aprilie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Teren- domeniul privat al orasului Boldesti Scaeni , cu suprafața din masuratori de	situat în Ploiesti, zona sud Metro	Teren Ploesti, centura de vest intravilan ,	Ploesti teren intravilan curti-construcții situat pe str cantucuzino	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	1.788	26.500	50.000	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltată	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	la hotar	similar	similar	similar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIERE	plana, regulată	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piață.



3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, crestera interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic. Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor ata cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in dezvoltarea unui spatiu cu destinatie mica industrie/comercial.

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:



- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de mici afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati, **piata este una relativ inchisa apartinand UAT-urilor.**

3.5. Echilibrul pietei, previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca **preturile si chirii pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.**

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nicioadata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare. Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii.

In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari



similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile, cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei. In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe **un palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara si cea geopolitica.**

Consideram ca acest trend **usor ascendent** se va mentine si in perioada urmatoare.

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre **inchiriere** la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorii de folosinta si suprafata, **cu preturi cuprinse intre 1,00 euro si 3,00 euro/mp/luna. Pretul mediu fiind de 2,5 eur/mp/luna.**



CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere **cea mai bună utilizare a acestuia**. **Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:** comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. **Atunci când nu există suficiente oferte de inchirieri de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă**, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. **Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de inchiriere, cheltuielile efectuate imediat după inchiriere, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.**

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.



Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci **când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:**

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de



piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

In lucrarea de fata a fost aplicate o singura metoda de evaluare.

4.1. Abordarea prin piata

Metoda comparatiei inchirierilor este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferite. Se bazeaza pe **valoarea unitara a chiriei terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.**

Metoda comparatiilor de piata isi are la baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea



Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie.

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. **Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de chirie, cea mai mica.**

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentii imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

S-a aplicat un discount negociere de 2% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2-10%.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 2%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate **urmatoarele proprietati afiate la inchiriere**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ELEMENT DE COMPARATIE	Teren - domeniul public situat in intravilanul Comunei Bucov, ce apartine domeniului public al Municipality Ploiesti nr. 1359/2001, cu drept de administratie Administratia Parcului Memorial Constantin Stere cf act administrativ nr 100/28.08.2002 emisa de Cons Local Ploiesti, cu suprafata din masuratori de 924,269 mp, teren intravilan, situat in Parcul Constantin Stere, acces la strada Dacia, categoria Curti Constructii, cu posibilitati de racordare la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrice. Din suprafata totala clientul inchiriaza circa 2700 mp.	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in zona Metro-Cuptorul de Aur-forma dreptunghiulara si deschidere de 117m, utilitati la hotar, doua fronturi	Teren Ploiesti, centura de vest intravilan, Posibilitati de Utilitati: epa. electrice, un front strada	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat la str. Cantacuzino, forma dreptunghiulara si deschidere de 15mp, utilitati la hotar, un front strada
SUPRAFATA (mp)	2.700,00	26.500	50.000	500
PRET oferta chirie euro/mp		2,00	1,00	2,80
PRET oferta proprietate in cadrul PUZ/PUG		53,000	89,000	1,300
Cut max	0,0 - P+P+2			
Pot max	30%			
MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACTIE)		oferta -2,0%	oferta -2,0%	oferta -2,0%
marja de negociere (%)		-0,0	-0,0	-0,1
marja de negociere din piata specifica (€/mp)		2	1	3
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)				
Link		https://www.skr.ro/oferta/teren-avanzat-epa-constructii-104576.html	https://www.skr.ro/oferta/teren-constructii-epa-104576.html	https://www.skr.ro/oferta/teren-constructii-epa-104576.html
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	1,88	1,88	0,88	2,55
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	Fara restrictii	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	1,88	1,88	0,88	2,55
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	1,88	1,88	0,88	2,55
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	1,88	1,88	0,88	2,55
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu sunt necesare investitii	nu sunt necesare investitii	nu sunt necesare investitii	nu sunt necesare investitii
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	1,88	1,88	0,88	2,55
6. CONDIȚII DE PIATA	Data evaluarii	luna martie 2020	luna martie 2020	luna martie 2020
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	1,88	1,88	0,88	2,55
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
7. LOCALIZARE	Teren - domeniul public situat in intravilanul Comunei Bucov, ce apartine domeniului public al Municipality Ploiesti nr. 1359/2001, cu drept de administratie Administratia Parcului Memorial Constantin Stere cf act administrativ nr 100/28.08.2002 emisa de Cons Local Ploiesti, cu suprafata din masuratori de 924,269 mp, teren intravilan, situat in Parcul Constantin Stere, acces la strada Dacia, categoria Curti Constructii, cu posibilitati de racordare la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrice. Din suprafata totala clientul inchiriaza circa 2700 mp.	Ploiesti teren intravilan situat in Ploiesti, zona azi Metro	Teren Ploiesti, centura de vest intravilan,	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat pe str cantacuzino
comparativ cu subiectul	zona centrata a orasului	similar	zona mai putin buna	similar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0000	0,0000	0,0100	0,0000
PRET AJUSTAT (€/mp)	1,8800	1,8800	0,9000	2,6400
CARACTERISTICI SPECIFICE				
8. SUPRAFATA (mp)	2.700,00	26.500,00	50.000,00	500,00
Diferență suprafață		3390,0	47300,0	-2200,0
cuantumul ajustare (%)		-0,3	0,5	-0,1
cuantumul ajustare (€/mp)		23,87%	47,3%	-2,2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10. INERVENȚII LA TEREN (utiliz. trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
11. ACCES	Direct din strada	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	la hotar	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
13. FORMA IN PLANDI DE SCHIDERE TOPOGRAFIC	plana, regulata	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
cuantumul ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)	23,8%	47%	-2%	-2%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)	0,47	0,48	-0,08	-0,08
PRET AJUSTAT (€/mp)	2,43	2,43	1,40	2,49
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp) (totunul)	subiect	2,43	1,60	2,49
Ajustare totala bruta absoluta (%)		0,5 €	0,5 €	0,1 €
Ajustare totala bruta absoluta (%)		23,80%	49,30%	2,20%
Ajustare totala procentuala absoluta	2,49 €			
VALOAREA CHIRIE DE PIATA UNITARA	6,728 €			
VALOAREA CHIRIE DE PIATA TOTALA (LEI)	34.281 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat la str. Cantacuzino, forma dreptunghiulara si deschidere de 15mp, utilitati la hotar, un front strada care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și supra care s-a efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
Valoare chirie de piata teren S = 2.700 mp				
	Euro	Lei		
Valoare de piata chirie unitara - euro/zi/mp/luna	2,49	12,70		
Curs valutar valabil la data de referinta si raportului - 5.0940 Ron/Euro				
Valorile nu includ TVA				



Au fost aplicate ajustarile ce se impuneau

Explicarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzătorii și cumpărătorii, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -2% mai mici decât prețurile oferite.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS - proprietatea subiect are dreptul de proprietate Deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) - Pentru Proprietatea subiect Fara restrictiirestricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similarrestricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similarrestricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similarrestricții, fata de proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE - proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VANZARE - proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE - Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum luna martie 2026, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum luna martie 2026, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum luna martie 2026, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Teren- domeniul public situat în intravilanul Comunei Bucov. ce aparține domeniului public al Municipiului Ploiestic HGR 1359/2001, cu drept de administrare Administrată Parcului Memorial Constantin Stere cf act administrativ nr 109/28.06.2002 emis de Cons. Local Ploiesti, cu suprafața din măsuratori de 924.269 mp și drept de administrare de 924.269 mp, teren Intravilan, situat în Parcul Constantin Stere, acces la strada Dacla, categoria Cămin Construcții, cu posibilități de racordare la toate utilitățile: apă, gaze, canalizare, energie electrică. Din suprafața totală clientul închiriaza circa >700 mp.. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan situat în Ploiesti, zona sub Metro, amplasament similar idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2% deoarece este localizată în Teren Ploiesti, centura de vest intravilan, amplasament zona mai puțin buna idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curți-construcții situat pe str cantuzino, amplasament similar idem ca proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) - Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată, proprietatea subiect are suprafața de 2700. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 23,8% deoarece are suprafața de 26500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 47,3% deoarece are suprafața de 50000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2,2% deoarece are suprafața de 500 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) - proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) - proprietatea subiect are străzile/ trotuarele Strada asfaltata. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES - proprietatea subiect are accesul Direct din strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități, proprietatea subiect are la hotar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are similar.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE/TOPOGRAFE - proprietatea subiect are forma plana,regulata. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plana regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plana, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plana, regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



Astfel conform acestei abordari

**Indicatia asupra valorii de piata a chiriei determinata prin Abordarea prin piata este de :
2,49 euro/mp/luna, echivalent 12.70 lei/mp/luna.**

Valoare chirie de piatã teren S =2.700 mp		
	Euro	Lei
Valoare de piata chirie unitarã -euro-lei/mp/luna	2,49	12,70
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0949 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

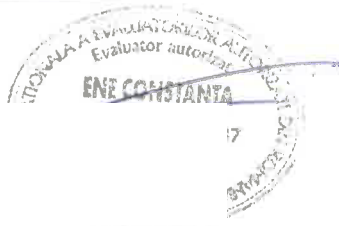
5.1. Sinteza rezultatelor

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrarii, tehnicile analitice, rationamentele si judecatile, datele si informatiile folosite, diferentele intre rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel incat rezultatele obtinute sa-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata si chiriei de piata a proprietatii :

**Indicatia asupra valorii de piata a chiriei determinata prin Abordarea prin piata este de :
2,49 euro/mp/luna, echivalent 12.70 lei/mp/luna.**

Valoare chirie de piatã teren S =2.700 mp		
	Euro	Lei
Valoare de piata chirie unitarã -euro-lei/mp/luna	2,49	12,70
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0949 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		





5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finala, am tinut cont de natura proprietatii, de tipul de piata si caracteristicile ei, de scopul evaluarii. Deasemenea am analizat abordarea aplicata, credibilitatea, relevanta si adecvarea informatiilor utilizate si acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite, aceasta analiza este sintetizata in cele ce urmeaza:

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona rezidentiala a **comunei Bucov**. Piata inchirierilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata, conform oferte de terenuri la inchiriat.**

2. **Precizia** - precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**

3. **Cantitatea informatiilor** – au fost suficiente oferte de chirii la nivel de zona Prahova informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si de asemenea, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii chiriei de piata determinata prin Abordarea prin piata este de : 2,49 euro/mp/luna, echivalent 12.70 lei/mp/luna.

Valorile nu includ TVA.

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Bibliografie

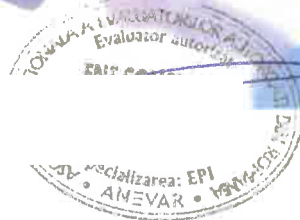
- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2025
- www.imobiliare.ro
- www.imoradar.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

- Anexa 1** Fise de calcul
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Localizare subiect si comparabile
- Anexa 4** Acte de proprietate

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

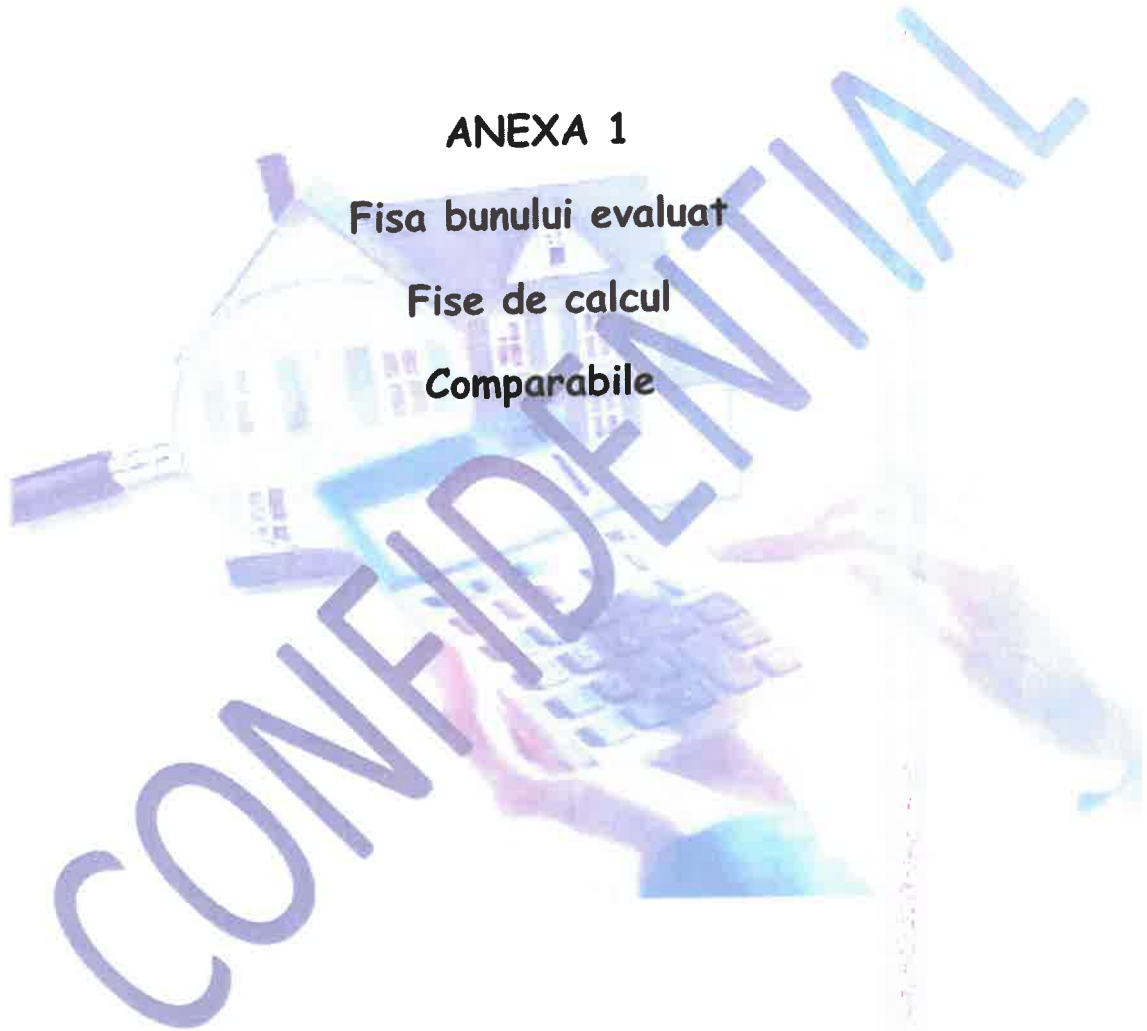


ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in intravilanul Comunei Bucov administrat de Admin Parcului Memorial Ctin Stere

Data evaluarii: 16.03.2026
1 euro= 5,0949 lei
Cursul valutar la data evaluarii: (B.N.R.)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Teren intravilan
Destinatia	Curti constructii
Nr.Cadastral	22244
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Domeniul Public Mun Ploiesti, Parc Constantin Stere din Comuna Bucov
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) = 924269 Suprafata masurata(mp) = 924269 Din care ob evaluarii il face supraf de 2700 mp



2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Teren- domeniul public situat in intravilanul Comunei Bucov, ce apartine domeniului public al Municipiului Ploiestic HGR 1359/2001 , cu drept de administrare Administratia Parcului Memorial Constantin Stere cf act administrativ nr 109/28,06,2002 emis de Cons Local Ploiesti,cu suprafata din masuratori de 924,269 mp si suprafata din acte acte de 924,269 mp , teren intravilan, situat in Parcul Constantin Stere, acces la strada Dacia, categoria Curti Constructii, cu posibilitati de racordare la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica. Din suprafata totala clientul inchiriaza circa 2700 mp.

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire	Standarde ANEVAR 2025 si site-uri de specialitate, publicitate imobiliara
Valoarea de piata chirie teren la 16.03.2026- euro/mp	2,49
Valoarea chirie de piata la 16.03.2026- lei/mp	12,70
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	





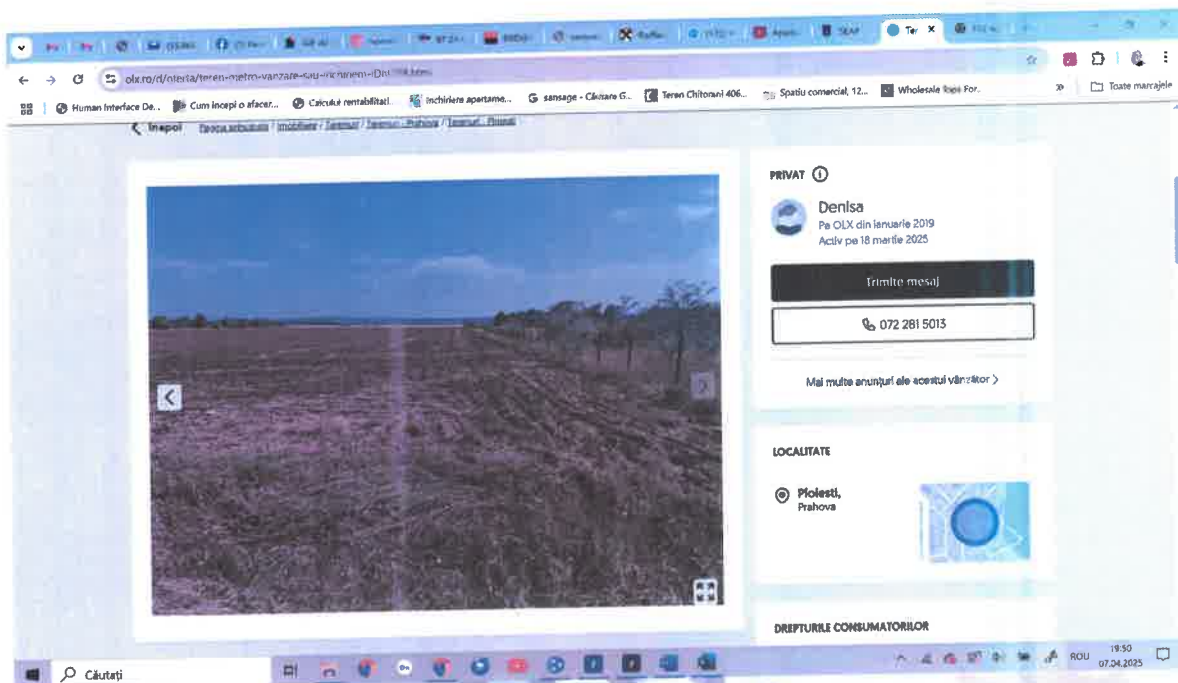
ENE CONSTANTIA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



DATE DE PIATA COMPARABILE OFERTE CHIRII TERENURI

Comparabila 1 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-metro-vanzare-sau-inchiriem-IDht7PR.html>



DESCRIERE

Dupa Metro Ploiesti 26.500 cu deschidere 117 m terenul este intravilan
Posibilitatea de construire:

- hala industrială
- spații comerciale

Deschidere la DN1

Relații la telefon .

ID: 258139347Vizualizări: 5902

Am discutat cu proprietarul si doreste chirie 2 euro/mp/luna

Terenul are deschidere la

doua drumuri la DN1 si la drumul de centura dn spate Metro



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Comparabila 2 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-pe-centura-ploiesti-ideal-parc-industrial-IDhwdsP.html>

Vand / Inchiriez teren pe centura Ploiesti ideal parc industrial

10 933 €

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Suprafata utila: 54 57 m² Excelexen / Intreviata: Intreviata

DESCRIERE

Vand / Inchiriez teren de peste 50.000 mp pe centura Ploiestiului la pretul de la 1 leu la 1 euro/mp. Pretul difera in functie suprafata inchiriată, perioada, locatie, activitate desfasurata, etc. Pretul la vanzare este de 25 euro/mp.

Sunt deschis la negociere, asociere, diverse propuneri, etc.
Tel/whatsapp 07*****52

ID: 258637436 Youstair 3078 Report Abuse

Arată mai multe

Used Heavy Equipment for Sale
IconPlanet Open >

Rezistenta Mare la Rugina

PRIVAT

Andrei
Pe OLX din Ianuarie 2012
Activ pe 24 martie 2025

Trimite mesaj

072 922 2252

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Ploiesti, Prahova

Căutați

Vand / inchiriez teren de peste 50.000 mp pe centura Ploiestiului la pretul de la 1 leu la 1 euro/mp.
Pretul difera in functie suprafata inchiriată, perioada, locatie, activitate desfasurata, etc.
Pretul la vanzare este de 25 euro/mp.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Comparabila 3 <https://www.galaxyimob.ro/inchiriere-teren-cantacuzino-ploiesti-glx61ph04113343-465296.html>

Galaxy Imob Asociație Imobiliară
Echipe FRANCIZA Vanzari - Inchirieri - **NE MARIM ECHIPA** Clienti - Investitii - Contact **FAVORITE**

Prima pagina > Inchiriri Terenuri > Inchiriri Terenuri judetul Prahova > Ploiesti > Inchiriri Terenuri Cantacuzino

Inchiriere teren 500 mp, in Ploiesti, zona Cantacuzino

Suprafata: 500 mp
Cantacuzino, Ploiesti
Oferta urmatoare >>

Pret Inchiriere: 6.500 RON
Actualizat la 7 Aprilie 2025
34 ani

GLX61PH-Moana Rina
Partener Galaxy Imob
Adauga parerea ta
Vezi parerile despre agent
Vezi pagina agentului

Sunt de acord

Căutați

Galaxy Imob Asociație Imobiliară
Echipe FRANCIZA Vanzari - Inchirieri - **NE MARIM ECHIPA** Clienti - Investitii - Contact **FAVORITE**

Descriere oferta

Inchiriere teren 500 mp, in Ploiesti, zona Cantacuzino.
Suprafata 500 mp.
Lizitiile sunt la poarta.
Costul chiriei este de 6500 lei lunar, o luna chirie plus o luna garantie.
Comision: 50%

CONTACT NON STOP

Caracteristici

Tip oferta: teren	Numar Proiect: 1	Tip tranzactie: inchiriere
Tip Teren: intravilan	Pret Inchiriere: 6.500 RON	Orientare: Est
Deschidere: 15	Suprafata teren: 500 mp	

Service Complete
Serviciu de evaluare
Serviciu de cadastru
Serviciu de proiectare

Sunt de acord

Căutați



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

Localizare subiect



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate





ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA BUCOV

Adresa: strada Constantin Stere, nr. 1
sat Bucov, comuna Bucov, judet Prahova



Telefon: 0244 275 046; fax: 0244 275 170; e-mail: pbucov@yahoo.com; CUI 2843531

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 46 din 12.03.2026

În scopul:

INFORMARE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE, cu domiciliul în judetul PRAHOVA, comuna BUCOV, cod postal, str. DACIA, nr. 11, bl., sc., et., ap., CUI 14741896, telefon/fax, e-mail, înregistrata la nr. 8073 din 10.03.2026, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat în judetul PRAHOVA comuna BUCOV, satul BUCOV, str. DACIA, nr.11, sau identificat prin nr.cad.22244; carte funciara 22244. In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr Aviz unic nr. 2101 / 30.01.2014, faza PUG/PUZ/PUD, aprobata prin Hotarârea Consiliului Local Bucov nr. 13 / 18.02.2014 si prelungita prin Hotarârea Consiliului Local Bucov nr. 12 / 31.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafata de 924 269 mp este situat în intravilanul comunei Bucov, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti conform HGR 1359/2001 cu drept de administrare ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE conform act administrativ nr.109/28.06.2002 emis de Consiliul Local Ploiesti.

Conform extras de carte funciara pentru informare nr.44251/12.03.2026 emis de OCPI Prahova pe teren sunt intabulate constructii NC22244-C9...NC 22244-C49 cu destinatie de constructii anexa.

Terenul este situat partial în zona de protectie a paraului Iazul Morilor si în zona de protectie a monumentelor clasificate, respectiv " Casa Memoriala Constantin Stere ".

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul în suprafata de 924 269 mp este situat în intravilanul comunei Bucov, fiind suprafata Parcului Memorial Constantin Stere Bucov, având categoria de folosinta curti constructii.

Destinatia stabilita prin P.A.T.J Prahova si P.U.G-ul localitatii- documentatii aprobate- este pentru zona mixta(servicii, structuri turistice si spatii verzi amenajate, odihna si agrement), spatii verzi amenajate cu acces limitat- Gradina Botanica, Gradina Zoologica, cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, zona plantatii de protectie fata de cursuri de apa, zona de rauri si parauri.

Terenul este situat partial in zona de protectie a paraului Iazul Morilor si in zona de protectie a monumentelor clasificate , respectiv " Casa Memoriala Constantin Stere ".



UTILIZĂRI ADMISE SP1

- spații plantate;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- complexuri sportive;
- stadioane;
- săli de antrenament pentru diferite sporturi;
- săli de competiții sportive (specializate sau polivalente);
- patinoare artificiale;
- poligoane pentru tir;
- popicării;
- mobilier urban;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, oglinzilor de apa și accesul la activitățile permise;
- parcuri;
- amenajari pentru joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilione cu utilizare flexibila sau diferite tematici);
- alimentatie publica si comert;

SP1b

- spații plantate (minim 2 randuri de arbori);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț. limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG 195/2005 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
 - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;
 - panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
 - panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate;
- Este permisă amplasarea de mesh-uri și mesh-uri digitale, în următoarele situații:
- a) pe construcții, inclusiv monumente istorice amplasate în zone de publicitate restrânsă, sau în zone în care este interzisă publicitatea, numai în situația în care acestea constituie protecție către domeniul public pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult de un an calendaristic, și numai dacă reproduc imaginea construcției după consolidare/restaurare, eventualele texte de publicitate comercială vor ocupa cel mult 25% din suprafața totală a acesteia;
 - b) pe calcanele construcțiilor care nu sunt clasate monumente istorice.
- constructii si amenajari care depasesc 20% din suprafața spațiului plantat;

UTILIZĂRI INTERZISE.

SP1,SP1b



- orice fel de construcție în zonele: împădurite, zonele cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren, zonele improprii de construit conform studiului geotehnic, zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă-canal;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe arbori;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incintă și pe elementele de împrejmuire a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare: SP2, SP1b
- traversări de circulații carosabile;
- SP1b
- nu se admit construcții;

UTILIZĂRI ADMISE SP2

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, oglinzilor de apă și accesul la activitățile permise;
- parcuri;
- amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilione cu utilizare flexibilă sau diferite tematici);
- alimentatie publică și comerț;
- sunt admise spațiile plantate, adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții adapost animale, mobilier urban, parcaje;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SP2

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG 195/2005 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati, cu respectarea

prevederilor

-panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietatii pe care au fost autorizate.

Este permisă amplasarea de mesh-uri și mesh-uri digitale, în următoarele situații:

a) pe construcții, inclusiv monumente istorice amplasate în zone de publicitate restrânsă, sau în zone în care este interzisă publicitatea, numai în situația în care acestea constituie protecție către domeniul public pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult de un an calendaristic, și numai dacă reproduc imaginea construcției după consolidare/restaurare, eventualele texte de publicitate comercială vor ocupa cel mult 25% din suprafața totală a acestora;

b) pe calcanele construcțiilor care nu sunt clasate monumente istorice.

- construcții și amenajări care depășesc 20% din suprafața spațiului plantat

UTILIZĂRI INTERZISE SP2

-orice fel de construcție în zonele: împădurite, zonele cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren, zonele improprii de construit conform studiului geotehnic, zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă-canal;

-orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe arbori;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incintă și pe elementele de împrejurare a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;

-se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

-pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;

-panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;

-sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare

- traversări de circulații carosabile;

UTILIZĂRI ADMISE SP/IS

-servicii: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;

-alimentație publică;

-pensiuni, motel, hotel;

-servicii personale;

-comert;

-spații destinate mestesugaritului;

-servicii medicale și farmaceutice;

-servicii de cultură și artă;

-spații expoziționale;

-servicii de poștă, telecomunicații și publicitate ;

-spații pentru conferințe, birouri oameni de afaceri, închirieri de obiecte;

-centre de informare;

-agrement- sport;





- parcuri de distractii;
- locuri de joaca pentru copii;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spatii de odihna si recreere;
- spatii verzi amenjate;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.

Conditionare la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de descarcarea de sarcină arheologică - aviz Muzeul de Istorie și Arheologie;

- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;

-panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

-panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate; Este permisă amplasarea de mesh-uri și mesh-uri digitale, în următoarele situații:

a) pe construcții, inclusiv monumente istorice amplasate în zone de publicitate restrânsă, sau în zone în care este interzisă publicitatea, numai în situația în care acestea constituie protecție către domeniul public pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult de un an calendaristic, și numai dacă reproduc imaginea construcției după consolidare/restaurare, eventualele texte de publicitate comercială vor ocupa cel mult 25% din suprafața totală a acesteia;

b) pe calcanele construcțiilor care nu sunt clasate monumente istorice.

UTILIZĂRI INTERZISE SP/IS

-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejmuire a lacasurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;

-se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

THI – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA ÎN INTRAVILAN

THI - Subzona terenuri aflate permanent sub ape - apă curgătoare.
UTILIZĂRI ADMISE

- nu exista utilizari admise fara conditionari
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrari de poduri si modernizari de poduri conform studiilor de specialitate
- lucrari de gospodarire a apelor, de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari de teren conform studiilor de specilitate

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul in suprafata de 924 269 mp este situat in UTR 14, in zona SP1 - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament - in subzona SP 1b - plantatii de protectie fata de cursurile de apa, in subzona SP2 - subzona spatii verzi amenajate cu acces limitat- Gradina Botanica, Gradina Zoologica, P.O.T. 25%, C.U.T. 0.25, Rh P, in subzona TH11 - subzona raurilor si paraurilor, subzona SP/IS -subzona mixta: servicii, structuri turistice si spatii verzi amenajate, odihna si agrement POT30%, CUT0.9, P-P+2, are acces din drum local.

SUBZONA SP1

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

SP1- terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m;

SP1b-nu este cazul;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SP1-la intersectia dintre străzi se va face racordul cu o raza de minim 6.00 metri;

-aliniamentul se va retrage cu minim 2 m fata de limita strazii;

In zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente. cu urmatoarele conditii:

-nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;

CLADIRILE SE VOR RETRAGE FATA DE ALINIAMENT CONFORM PLANSĂ „REGLEMENTARI URBANISTICE -CIRCULATIE” DACA EXISTA PRESCRIPTII

SP1b-nu este cazul;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu minim 5m;

-cladirile se vor retrage fata de limit posterioara cu minim 10 m;

SP1b-nu este cazul;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3 m;

SP1b-nu este cazul;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

SP1- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se va asigura un acces carosabil astfel încât să permită accesul autovehiculelor autoutilitare si a utilajelor de construcții, terasare, compactare in orice zona din rampa.

SP1b-nu este cazul;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri
	1 loc parcare/ 3- persoane
	se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare

Constructii de turism si agrement	pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
-----------------------------------	--



Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Este interzisă parcare a automobilelor pe spațiile verzi. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcare/garaje publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

SP1-cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P niveluri:

- înălțimea maximă pentru echipamente de joacă, distracție este nelimitată;
- în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale;

- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;

SP1b-nu este cazul;

SP1-pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lasate vizibile;

- se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare ;

- nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- fațadele clădirilor se vor integra din punct de vedere peisagistic în zona . Se interzic culorile stridente;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;

- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.

panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- în situația în care, pe fațada sau pe calcanul unei clădiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afara de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau calcanul respectiv;

- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;

- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;

Firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:

- pe clădirile de locuit cu spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațada corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

c) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

d) in cazul amplasarii firmelor pe aticul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I. dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive suport;

e) in cazul apartamentelor in care se deruleaza activitati cu caracter temporar situate in cladiri de locuinte colective, firmele aferente se amplaseaza la parterul cladirii, cu acordul proprietarilor afectati.

In situatia prevazuta mai sus firmele se amplaseaza astfel:

a) in zona scarii de acces corespunzatoare, daca apartamentul este situat la alte niveluri decat la parter sau demisol;

b) fara a depasi limita spatiului respectiv, daca apartamentul este amplasat la parter sau demisol. -panourile si ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea urmatoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m, 3,20 x 2,40 m, respectiv 4,00 x 3,00 m.

-pe fatada spatiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alaturi de firme, si alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea si executarea firmelor: -publicitatea amplasata pe fatada unui spatiu comercial se va diferentia fata de firma prin culoare, forma sau dimensiune;

-in cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel incat sa asigure o iluminare uniforma. care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;

-firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului: -firmele iluminate amplasate la mai putin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;

In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimei:

a) cel mult 3,00 m daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SP1-se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

-se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;

SP1b -nu este cazul;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1 ,SP1b

-plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

-toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

-se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune

% min spatiu verde din supraf. teren

Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	30%



-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului, corelarea se face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului;

-amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;

-în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei funcționale pentru unități industriale sau agricole;

ÎMPREJMUIRI.

SP1

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri;

-imprejuririle spre strada pot avea un soclu opac de maxim 1 metru;

-spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1 - P.O.T.maxim 10%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 -CUT maxim = 0,1 mp. ADC / mp. teren;

SUBZONA SP2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-la intersecția dintre străzi se va face racordul cu o raza de minim 6.00 metri;

-aliniamentul se va retrage cu minim 2 m fata de limita strazii;

În zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:

-nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;

CLADIRILE SE VOR RETRAGE FATA DE ALINIAMENT CONFORM PLANSA

„REGLEMENTARI URBANISTICE –CIRCULATIE” DACA EXISTA PRESCRIPTII

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu minim 10 m;

-cladirile se vor retrage fata de limit posterioara cu minim 20 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3 m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se va asigura un acces carosabil astfel încât să permită accesul autovehiculelor autoutilitare și a utilajelor de construcții, terasare, compactare în orice zonă din rampa.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P niveluri;

-inaltimea maxima pentru echipamente de joaca, distractie este nelimitata;

-in zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate

ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri;
- împrejmuirile spre stradă pot avea un soclu opac de maxim 1 metru;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri. pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante. cafenele etc.;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP2 - P.O.T. maxim 25%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP2 - CUT maxim = 0,25 mp. ADC / mp. teren;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

- pentru obtinerea unui tesut rural coerent și a asigurării confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putina egala cu latimea sa

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi se va face racordul cu o raza de minim 6.00 metri;
- aliniamentul se va retrage cu minim 2 m fata de limita strazii;
- construcțiile vor fi retrase de la aliniament 10 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități productive manufacturiere și mesugărești se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3.00 metri;
- clădirile de locuit se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de una dintre limite va fi de minim 2 m și cealaltă retragere conform Codul Civil;
- clădirile de locuit în zonele construite dacă se vor amplasa în regim cuplat, retragerea față de limita laterală va fi de minim 3 m ;
- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale se vor face conform Codul Civil;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre o zonă de locuit și o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de minim 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile de locuit se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 3.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic, se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu mai fie vizibil);
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă,
- se permit locuințe noi cuplate doar dacă acestea se autorizează concomitent
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate la limita cu alte zone decât IDIS se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;



AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3 m;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

parcelele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate:

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; - distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

-în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

-în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP/IS- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 9 m la cornișă; Maxim P+2.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prescripții generale

-sunt admise luminatoare în planul acoperisului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare în planul acoperisului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor sarpantei;

-nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuite;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

-fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;

- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.

panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă

acestea fac parte din imaginea initiala a unor cladiri traditionale, cu valoare istorica sau ambientală, se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;

-nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- in situatia in care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate in afara de firme, acestea vor fi realizate in mod unitar, fiind obligatoriu de acelasi tip si dimensiuni, fiind incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;

- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirilor;

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate dupa cum urmeaza:

a) pe cladirile de locuit cu spatii cu alta destinatie la parter sau mezanin, se amplaseaza numai pe portiunea de fatada corespunzatoare acestor spatii, sau pe parapetul plin si continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

c) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

d) in cazul amplasarii firmelor pe aticul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive suport;

e) in cazul apartamentelor in care se deruleaza activitati cu caracter temporar situate in cladiri de locuinte colective, firmele aferente se amplaseaza la parterul cladirii, cu acordul proprietarilor afectati.

In situatia prevazuta mai sus firmele se amplaseaza astfel:

a) in zona scarii de acces corespunzatoare, daca apartamentul este situat la alte niveluri decat la parter sau demisol;

b) fara a depasi limita spatiului respectiv, daca apartamentul este amplasat la parter sau demisol. -panourile si ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea urmatoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m, 3,20 x 2,40 m, respectiv 4,00 x 3,00 m.

-pe fatada spatiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alaturi de firme, si alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea si executarea firmelor: -publicitatea amplasata pe fatada unui spatiu comercial se va diferentia fata de firma prin culoare, forma sau dimensiune;

-in cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare clădirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;

-firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;

-firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;

In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimei:

a) cel mult 3,00 m daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

toate clădirile se vor racorda la rețelele de apa si canalizare la momentul realizării acestora;

-se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;



- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate meteo
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

Dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri;
- imprejuririle spre strada pot avea un soclu opac de maxim 1 metru;
- gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP/IS: - P.O.T.maxim 30%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP/IS: - CUT maxim = 0,9 mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

THI – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA IN INTRAVILAN

THI - Subzona terenuri aflate permanent sub ape - apă curgătoare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite în urma elaborării unei documentații tehnice

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite în urma elaborării unei documentații tehnice
- În cazul lucrărilor de poduri prescripțiile specifice vor fi stabilite în urma unor documentații specifice

Se vor avea în vedere precizările din Anexele 3,4,5 și 6 la Regulamentul General de Urbanism (HGR nr. 525/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare) referitor la orientarea clădirilor față de punctele cardinale, asigurarea acceselor carosabile, amenajarea parcajelor și a spațiilor verzi, în cadrul incintei.

Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi conform anexei 1 din Legea nr. 50/1991, republicata cu modificarile ulterioare si se va prezenta in doua exemplare (original) completate cu conditiile din avizele obtinute.



Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru :

INFORMARE TEREN

Certificatul de urbanism nu tine cont de autorizatia de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe în legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investitiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei în acord cu rezultatele consultarii publice.

În aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului în vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

În situatia în care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

În situatia în care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism;



- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

- d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d 1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

- alimentare cu apa
- canalizare
- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu energie termica
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban

Alte avize/acorduri:

- d 2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protectia civila
- sanatatea populatiei

- d 3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- d 4) studii de specialitate:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original)

- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

- Taxa pentru A.C. (reprezentand 0.5% din valoarea lucrarilor calculate cf. Legii 571/2003 privind Codul Fiscal) achitata la caseria Primariei Bucov.
- Taxa timbru arhitectura 0.05% din valoarea investitiei

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

PRIMAR,
SAVU ION



SECRETAR GENERAL,
NAE FLORENTINA CRISTINA

pentru ARHITECT-SEF,
COMPARTIMENT URBANISM
Cons. Urb BADEA GEORGIANA ALINA

Achitat taxa de:- lei, conform Chitantei nr.- din -
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de
In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se prelungeste valabilitatea Certificatului de
urbanism de la data de , _____ pâna la data de _____



Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina. in
conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,
SAVU ION**

**SECRETAR GENERAL,
NAE FLORENTINA CRISTINA**

**pentru ARHITECT-SEF,
COMPARTIMENT URBANISM
Cons. Urb BADEA GEORGIANA ALINA**

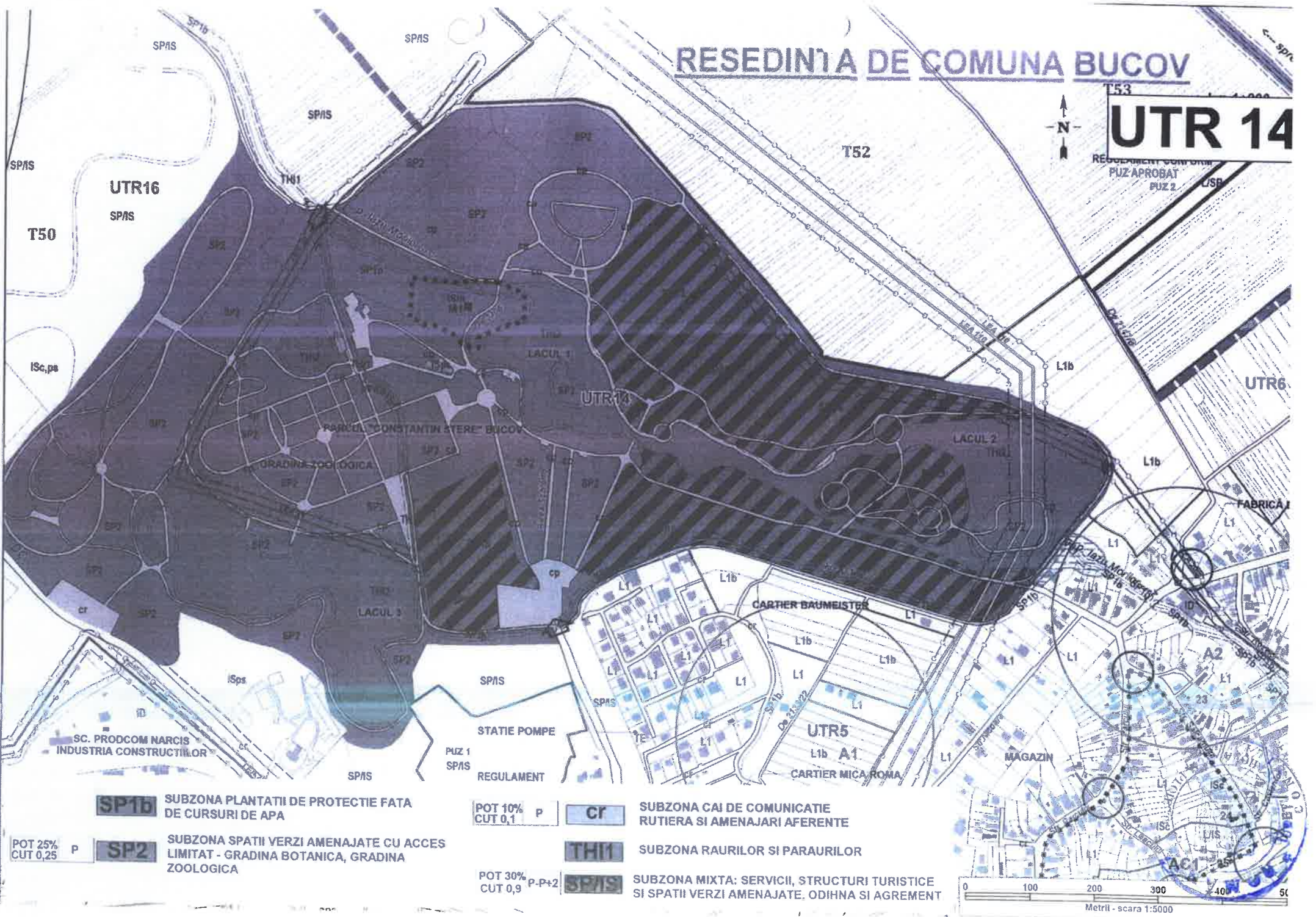
Data prelungirii valabilitatii:
Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr din
Transmis solicitantului la data de direct / prin posta.

RESEDINȚA DE COMUNA BUCOV

T53
UTR 14



REGULAMENT COMUNAL
 PUZ APROBAT
 PUZ 2
 USB



SP1b SUBZONA PLANTATI DE PROTECTIE FATA DE CURSURI DE APA

POT 10%
 CUT 0,1 P

CR SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

POT 25%
 CUT 0,25 P **SP2** SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE CU ACCES LIMITAT - GRADINA BOTANICA, GRADINA ZOOLOGICA

TH1 SUBZONA RAURILOR SI PARAURILOR

POT 30%
 CUT 0,9 P-P+2

SP1S SUBZONA MIXTA: SERVICII, STRUCTURI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE. ODIHNA SI AGREMENT



[Redacted text block]

[Redacted text block]





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22244 Bucov

Nr. cerere 150522
Ziua 20
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193396607



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:556(e:556)
Nr. cadastral vechi:618

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22244	924.269	Teren imprejmuit; PARC CONSTANTIN STERE,INCINTA 2;<< Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu număr cadastral 166/2/2 înscris în cartea funciară numărul 20004 (Nr. CF vechi 87/2) și cu imobilul cu numărul cadastral 166/2/1 înscris în cartea funciară numărul 23460 (Nr. CF vechi 604) >>.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.9	22244-C9	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:274 mp; C9-administratie in SC=273,98mp.,
A1.10	22244-C10	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:16 mp; C10-casa pompe in SC=16,05mp.,
A1.11	22244-C11	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:67 mp; C11-adapost pasari in SC=66,91mp.,
A1.12	22244-C12	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:40 mp; C12-adapost pasari in SC=40,33mp.,
A1.13	22244-C13	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:4 mp; C13-wc in SC=4,09mp.
A1.14	22244-C14	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:32 mp; C14-adapost animale in SC=32,16mp.,
A1.15	22244-C15	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:42 mp; C15-magazie/casierie in SC=42,27mp.,
A1.16	22244-C16	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:16 mp; C16-adapost animale in SC=15,75mp.,
A1.17	22244-C17	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:46 mp; C17-adapost pasari in SC=45,67mp.,
A1.19	22244-C19	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:57 mp; C19-adapost pasari in SC=57,14mp.
A1.20	22244-C20	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:88 mp; C20-magazie in SC=87,56mp.,
A1.21	22244-C21	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:437 mp; C21-administratie in SC=436,94mp.
A1.22	22244-C22	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:183 mp; C22-sera in SC=183,27 MP
A1.23	22244-C23	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:250 mp; C23-sera in SC=250,43mp.,
A1.24	22244-C24	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:24 mp; C24-vestiar in SC=24,49mp.,
A1.25	22244-C25	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:26 mp; C25-vestiar in SC=25,52mp.
A1.26	22244-C26	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:12 mp; C26-adapost animale in SC=12,07mp.,
A1.27	22244-C27	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:155 mp; C27-sopron in SC=155,36mp.,
A1.28	22244-C28	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:157 mp; C28-sopron in SC=157,31mp.,
A1.29	22244-C29	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:12 mp; C29-magazie in SC=11,67mp.,
A1.30	22244-C30	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:63 mp; C30-sopron in SC=63,37mp.,
A1.31	22244-C31	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:41 mp; C31-sopron in SC=41,39mp.,
A1.32	22244-C32	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:127 mp; C32-moara in SC=127,40mp.,
A1.33	22244-C33	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:190 mp; C33-grajd in SC=189,74mp.,
A1.34	22244-C34	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:74 mp; C34-magazie in SC=74,18mp.,
A1.35	22244-C35	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:82 mp; C35-sopron in SC=81,85mp.,

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.36	22244-C36	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:82 mp; C36-crescatorie in SC=82,33mp.,
A1.37	22244-C37	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:155 mp; C37-crescatorie in SC=154,94mp.,
A1.38	22244-C38	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:487 mp; C38-crescatorie in SC=487,20mp.,
A1.39	22244-C39	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:151 mp; C39-materiale in SC=150,65mp.,
A1.40	22244-C40	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:191 mp; C40-saivan in SC=190,59mp.,
A1.41	22244-C41	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:46 mp; C41-magazie in SC=45,90mp.,
A1.42	22244-C42	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:39 mp; C42-wc in SC=39,13mp.
A1.43	22244-C43	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:69 mp; C43-beci in SC=69,09mp.,
A1.44	22244-C44	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:216 mp; C44-sala jocuri in SC=216,42mp.,
A1.45	22244-C45	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:328 mp; C45-copertina in SC=328,16mp.,
A1.46	22244-C46	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:41 mp; C46-anexa in SC=40,82mp.,
A1.47	22244-C47	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:8 mp; C47-anexa in SC=7,62mp.,
A1.48	22244-C48	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:15 mp; C48-anexa in SC=15,35mp.,
A1.49	22244-C49	Jud. Prahova, UAT Bucov, Loc. Bucov	S. construita la sol:7 mp; C49-anexa in SC=6,83mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 22244 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucov

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6072 / 19/04/2004		
Hotarare nr. 225, din 23/12/1999 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI		
73085 / 17/12/2010		
Certificat Grefa nr. 1517/105/2008, din 29/11/2010 emis de TRIBUNALUL ARGES;		
B2	se noteaza litigiul privind actiune formulata de reclamantul Consiliul local Bucov in contradictoriu cu paratul Consiliul local Ploiesti, la cererea Consiliului local Bucov	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
93219 / 10/10/2017		
Act Administrativ nr. 44565, din 18/05/2017 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este compus din teren in suprafata de 924968,95 mp si constructiile C9-C49	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
B4	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei cartii funciare in sensul ca s-a omis a se mentiona faptul ca din terenul in suprafata totala de 939918 mp, suprafata de 15649,05 mp teren cu nr.cadastral 618/1, s-a in scris in cartea funciara nr. 578 a localitatii Bucov, prin incheierea nr. 9238/2004	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
94919 / 16/10/2017		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 93186, din 10/10/2017 emis de OCPI Prahova;		
B6	se noteaza repositionarea imobilului conform documentiei tehnice avizate	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
B7	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei tehnicie avizate in sensul introducerii imobilului inscris in prezenta carte funciara in sistemul national de referinta	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
142345 / 04/12/2019		
Act Administrativ nr. C14381, din 03/12/2019 emis de OCPI PRAHOVA;		
B9	se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul ca : " Imobilul este înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu număr cadastral 166/2/2 înscris în cartea funciară numărul 20004 (Nr. CF vechi 87/2) și cu imobilul cu numărul cadastral 166/2/1 înscris în cartea funciară numărul 23460 (Nr. CF vechi 604) "	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
152477 / 24/12/2019		
Act Administrativ nr. C14381, din 03/12/2019 emis de OCPI PRAHOVA;		
B10	se respinge cererea de reexaminare a incheierii numar 142345/04.12.2019 intrucat aceasta a fost pronuntata in conformitate cu prevederile legale in vigoare	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
26408 / 17/03/2020		
Act Administrativ nr. 109, din 28/06/2002 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 7355, din 13/03/2020 emis de PRIMARIA BUCOV;		
B11	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49
1) ADMINISTRATIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE		

C. Partea III. SARCINI .

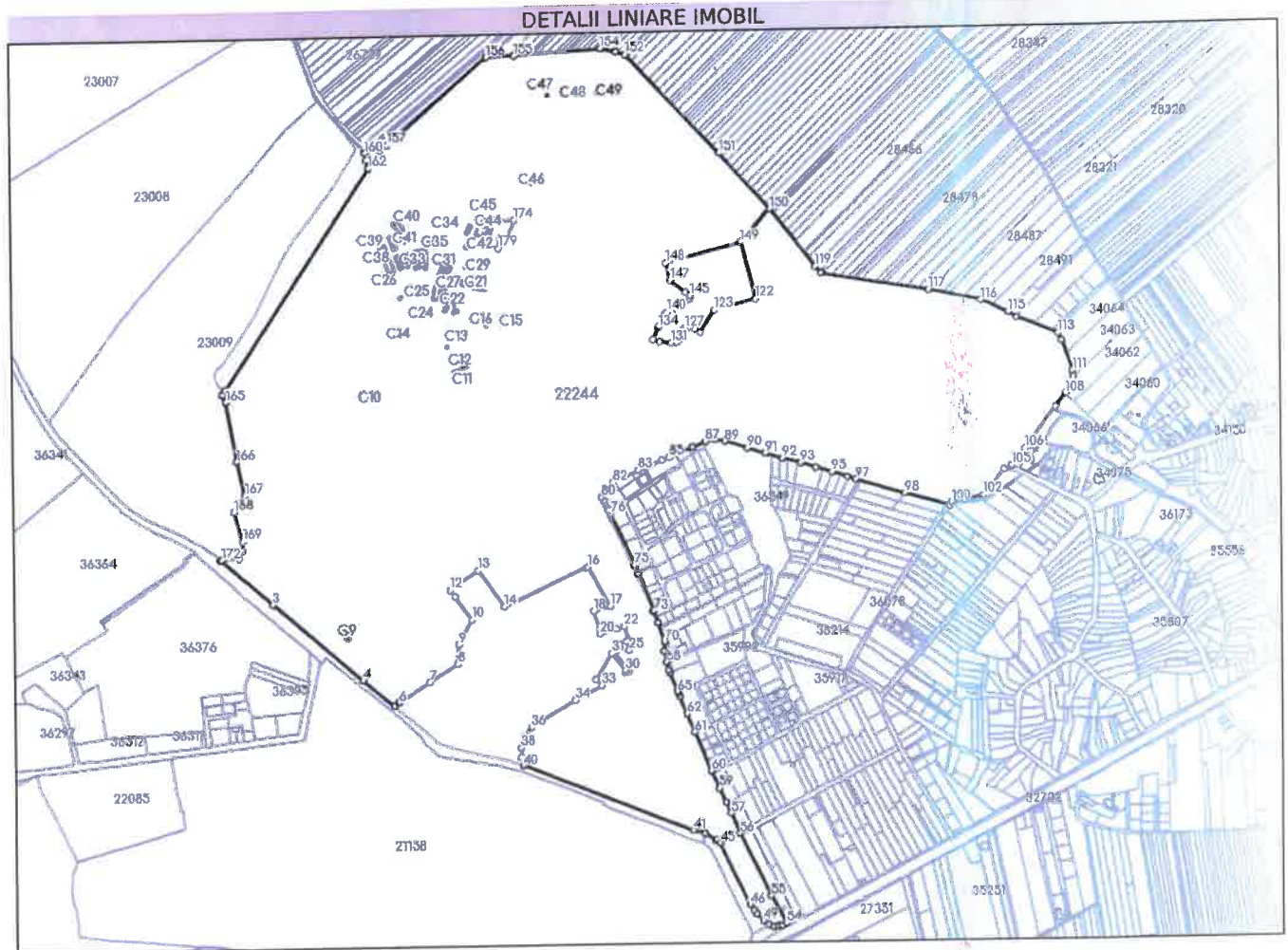
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
22244	924.269	PARC CONSTANTIN STERE, INCINTA 2; << Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu număr cadastral 166/2/2 înscris în cartea funciară numărul 20004 (Nr. CF vechi 87/2) și cu imobilul cu numărul cadastral 166/2/1 înscris în cartea funciară numărul 23460 (Nr. CF vechi 604) >>.

* Suprafata este determinată in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	924.269	-	-	-	<< Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu număr cadastral 166/2/2 înscris în cartea funciară numărul 20004 (Nr. CF vechi 87/2) și cu imobilul cu numărul cadastral 166/2/1 înscris în cartea funciară numărul 23460 (Nr. CF vechi 604) >>.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referinte
A1.1	22244-C1	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	-C1-restaurant in SC=136,69 mp.
A1.2	22244-C2	construcții anexa	-	Cu acte	-C2-anexa in SC=217,24 mp.
A1.3	22244-C3	construcții anexa	-	Cu acte	-C3-anexa in SC=30,56 mp
A1.4	22244-C4	construcții anexa	-	Cu acte	-C4-we in SC=15,04mp.
A1.5	22244-C5	construcții anexa	-	Cu acte	-C5-anexa in SC=87,44mp.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	22244-C6	construcții anexa	-	Cu acte	C6-chiosc in SC=13,51mp.,
A1.7	22244-C7	construcții anexa	-	Cu acte	C7-vestiar in SC=137,93mp.,
A1.8	22244-C8	construcții anexa	-	Cu acte	C8-wc in SC=59mp., C9-administrație in SC=273,98mp., C10-casa pompe in SC=16,05mp., C11-adapost pasari in SC=66,91mp., C12-adapost pasari in SC=40,33mp., C13-wc in SC=4,09mp., C14-adapost animale in SC=32,16mp., C15-magazie/casierie in SC=42,27mp., C16-adapost animale in SC=15,75mp., C17-adapost pasari in SC=45,67mp., C18-adapost animale in SC=124,48mp., C19-adapost pasari in SC=57,14mp., C20-magazie in SC=87,56mp., C21-administrație in SC=436,94mp., C22-sera in SC=183,27mp., C23-sera in SC=250,43mp., C24-vestiar in SC=24,49mp., C25-vestiar in SC=25,52mp., C26-adapost animale in SC=12,07mp., C27-sopron in SC=155,36mp., C28-sopron in SC=157,31mp., C29-magazie in SC=11,67mp., C30-sopron in SC=63,37mp., C31-sopron in SC=41,39mp., C32-moara in SC=127,40mp., C33-grajd in SC=189,74mp., C34-magazie in SC=74,18mp., C35-sopron in SC=81,85mp., C36-erescatorie in SC=82,33mp., C37-erescatorie in SC=154,94mp., C38-erescatorie in SC=487,20mp., C39-maternitate in SC=150,65mp., C40-saivan in SC=190,59mp., C41-magazie in SC=45,90mp., C42-wc in SC=39,13mp., C43-beci in SC=69,09mp., C44-sala jocuri in SC=216,42mp., C45-copertina in SC=328,16mp., C46-anexa in SC=40,82mp., C47-anexa in SC=7,62mp., C48-anexa in SC=15,35mp., C49-anexa in SC=6,83mp.
A1.9	22244-C9	construcții anexa	274	Cu acte	S. construita la sol:274 mp; C9-administrație in SC=273,98mp.,
A1.10	22244-C10	construcții anexa	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; C10-casa pompe in SC=16,05mp.,
A1.11	22244-C11	construcții anexa	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; C11-adapost pasari in SC=66,91mp.,
A1.12	22244-C12	construcții anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; C12-adapost pasari in SC=40,33mp.,
A1.13	22244-C13	construcții anexa	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; C13-wc in SC=4,09mp.,
A1.14	22244-C14	construcții anexa	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; C14-adapost animale in SC=32,16mp.,
A1.15	22244-C15	construcții anexa	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; C15-magazie/casierie in SC=42,27mp.,
A1.16	22244-C16	construcții anexa	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; C16-adapost animale in SC=15,75mp.,
A1.17	22244-C17	construcții anexa	46	Cu acte	S. construita la sol:46 mp; C17-adapost pasari in SC=45,67mp.,
A1.18	22244-C18	construcții anexa	124	Cu acte	S. construita la sol:124 mp; C18-adapost animale in SC=124,48mp.,
A1.19	22244-C19	construcții anexa	57	Cu acte	S. construita la sol:57 mp; C19-adapost pasari in SC=57,14mp.,
A1.20	22244-C20	construcții anexa	88	Cu acte	S. construita la sol:88 mp; C20-magazie in SC=87,56mp.,
A1.21	22244-C21	construcții anexa	437	Cu acte	S. construita la sol:437 mp; C21-administrație in SC=436,94mp.,
A1.22	22244-C22	construcții anexa	183	Cu acte	S. construita la sol:183 mp; C22-sera in SC=183,27 MP
A1.23	22244-C23	construcții anexa	250	Cu acte	S. construita la sol:250 mp; C23-sera in SC=250,43mp.,
A1.24	22244-C24	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; C24-vestiar in SC=24,49mp.,
A1.25	22244-C25	construcții anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; C25-vestiar in SC=25,52mp.,
A1.26	22244-C26	construcții anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; C26-adapost animale in SC=12,07mp.,

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.27	22244-C27	construcții anexa	155	Cu acte	S. construita la sol:155 mp; C27-sopron in SC=155,36mp.,
A1.28	22244-C28	construcții anexa	157	Cu acte	S. construita la sol:157 mp; C28-sopron in SC=157,31mp.,
A1.29	22244-C29	construcții anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; C29-magazie in SC=11,67mp.,
A1.30	22244-C30	construcții anexa	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; C30-sopron in SC=63,37mp.,
A1.31	22244-C31	construcții anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; C31-sopron in SC=41,39mp.,
A1.32	22244-C32	construcții anexa	127	Cu acte	S. construita la sol:127 mp; C32-moara in SC=127,40mp.,
A1.33	22244-C33	construcții anexa	190	Cu acte	S. construita la sol:190 mp; C33-grajd in SC=189,74mp.,
A1.34	22244-C34	construcții anexa	74	Cu acte	S. construita la sol:74 mp; C34-magazie in SC=74,18mp.,
A1.35	22244-C35	construcții anexa	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp; C35-sopron in SC=81,85mp.,
A1.36	22244-C36	construcții anexa	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp; C36-crescatorie in SC=82,33mp.,
A1.37	22244-C37	construcții anexa	155	Cu acte	S. construita la sol:155 mp; C37-crescatorie in SC=154,94mp.,
A1.38	22244-C38	construcții anexa	487	Cu acte	S. construita la sol:487 mp; C38-crescatorie in SC=487,20mp.,
A1.39	22244-C39	construcții anexa	151	Cu acte	S. construita la sol:151 mp; C39-maternitate in SC=150,65mp.,
A1.40	22244-C40	construcții anexa	191	Cu acte	S. construita la sol:191 mp; C40-saivan in SC=190,59mp.,
A1.41	22244-C41	construcții anexa	46	Cu acte	S. construita la sol:46 mp; C41-magazie in SC=45,90mp.,
A1.42	22244-C42	construcții anexa	39	Cu acte	S. construita la sol:39 mp; C42-wc in SC=39,13mp.,
A1.43	22244-C43	construcții anexa	69	Cu acte	S. construita la sol:69 mp; C43-beci in SC=69,09mp.,
A1.44	22244-C44	construcții anexa	216	Cu acte	S. construita la sol:216 mp; C44-sala jocuri in SC=216,42mp.,
A1.45	22244-C45	construcții anexa	328	Cu acte	S. construita la sol:328 mp; C45-copertina in SC=328,16mp.,
A1.46	22244-C46	construcții anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; C46-anexa in SC=40,82mp.,
A1.47	22244-C47	construcții anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; C47-anexa in SC=7,62mp.,
A1.48	22244-C48	construcții anexa	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp; C48-anexa in SC=15,35mp.,
A1.49	22244-C49	construcții anexa	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp; C49-anexa in SC=6,83mp.,

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.544	2	3	120.047	3	4	204.682
4	5	69.785	5	6	10.113	6	7	64.471
7	8	57.943	8	9	33.485	9	10	48.55
10	11	48.918	11	12	14.517	12	13	58.321
13	14	77.887	14	15	155.739	15	16	2.531
16	17	78.996	17	18	30.28	18	19	32.226
19	20	9.119	20	21	29.699	21	22	13.858
22	23	24.257	23	24	3.303	24	25	16.861
25	26	26.739	26	27	40.254	27	28	2.582
28	29	7.412	29	30	3.41	30	31	37.664
31	32	52.69	32	33	14.319	33	34	52.095
34	35	66.545	35	36	23.509	36	37	20.209
37	38	19.179	38	39	16.383	39	40	16.279
40	41	316.094	41	42	20.469	42	43	21.931
43	44	3.178	44	45	7.515	45	46	119.797

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
46	47	10.52
49	50	12.061
52	53	6.712
55	56	121.364
58	59	26.557
61	62	35.032
64	65	3.152
67	68	13.541
70	71	34.282
73	74	70.635
76	77	6.869
79	80	5.637
82	83	49.307
85	86	44.068
88	89	16.196
91	92	29.881
94	95	28.745
97	98	87.923
100	101	24.22
103	104	12.645
106	107	88.471
109	110	11.337
112	113	13.647
115	116	51.371
118	119	15.793
121	122	100.587
124	125	10.117
127	128	5.986
130	131	9.499
133	134	22.491
136	137	2.818
139	140	5.048
142	143	5.052
145	146	9.934
148	149	132.546
151	152	235.458
154	155	149.527
157	158	14.508
160	161	13.299
163	164	9.652
166	167	60.331
169	170	15.362
172	173	749.34
175	176	3.834
178	179	18.225
181	1	0.001

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
47	48	9.651
50	51	9.386
53	54	7.687
56	57	37.892
59	60	34.036
62	63	32.851
65	66	34.802
68	69	19.19
71	72	21.599
74	75	16.029
77	78	17.291
80	81	8.958
83	84	43.202
86	87	23.553
89	90	40.626
92	93	33.66
95	96	27.945
98	99	79.496
101	102	31.137
104	105	2.836
107	108	27.54
110	111	10.856
113	114	77.304
116	117	92.321
119	120	127.28
122	123	74.305
125	126	12.122
128	129	15.26
131	132	19.347
134	135	2.852
137	138	4.015
140	141	16.456
143	144	9.519
146	147	33.606
149	150	76.419
152	153	16.189
155	156	48.759
158	159	21.813
161	162	14.025
164	165	14.148
167	168	33.58
170	171	14.653
173	174	35.405
176	177	1.669
179	180	18.103

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
48	49	15.669
51	52	7.755
54	55	53.83
57	58	20.847
60	61	72.117
63	64	6.004
66	67	6.0
69	70	16.645
72	73	2.088
75	76	98.365
78	79	2.845
81	82	22.272
84	85	13.691
87	88	17.557
90	91	32.273
93	94	27.206
96	97	15.958
99	100	7.28
102	103	57.62
105	106	36.798
108	109	21.498
111	112	55.623
114	115	16.876
117	118	187.258
120	121	76.419
123	124	43.889
126	127	6.506
129	130	8.502
132	133	11.377
135	136	11.469
138	139	4.677
141	142	13.429
144	145	6.46
147	148	30.72
150	151	131.213
153	154	27.524
156	157	227.527
159	160	7.583
162	163	454.532
165	166	105.304
168	169	52.906
171	172	30.102
174	175	32.894
177	178	8.153
180	181	44.606

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

20/08/2025, 14:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100193397308

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 22244, UAT Bucov / PRAHOVA, Loc.
Bucov

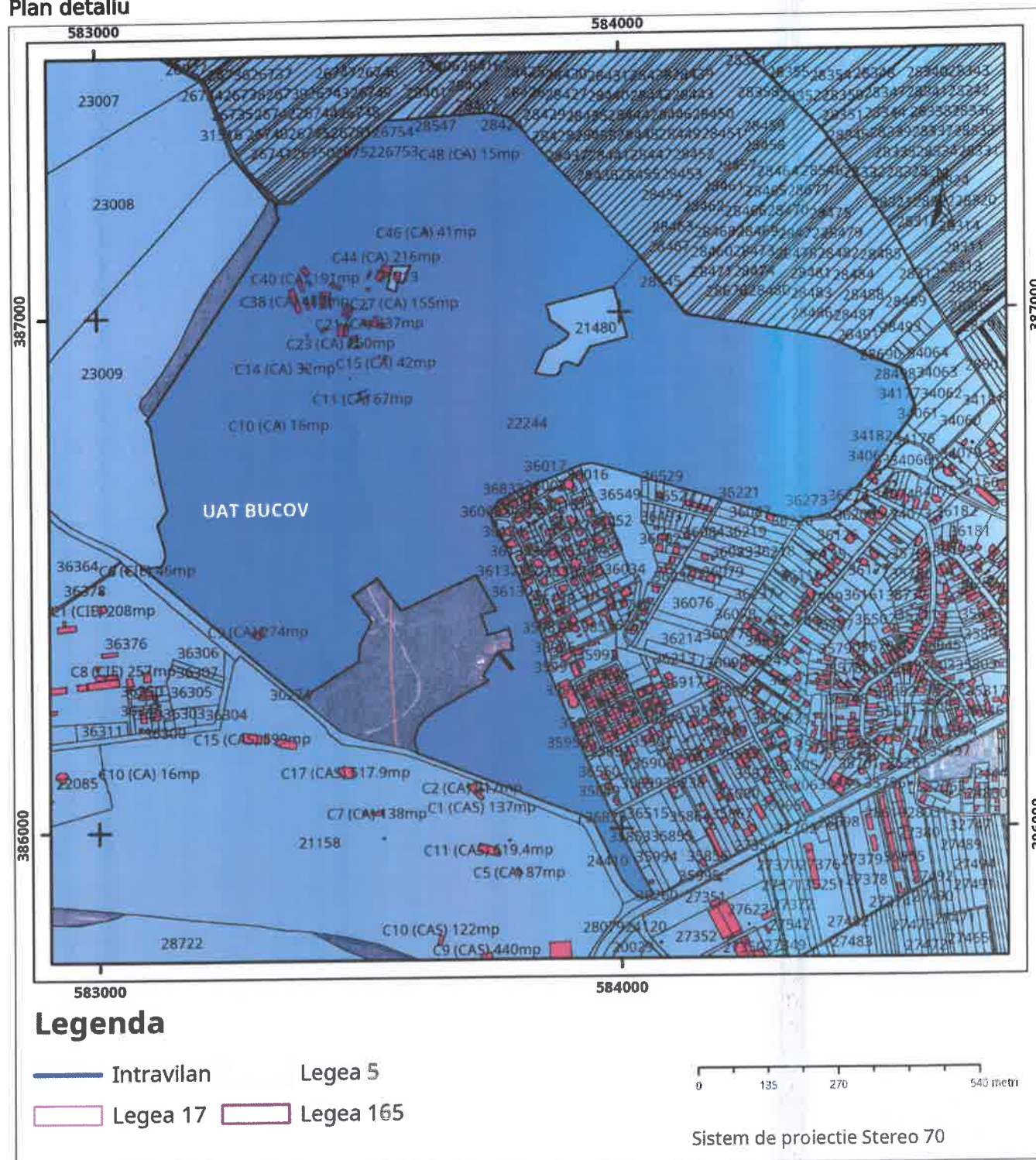
Nr. Cerere	150529
Ziua	20
Luna	08
Anul	2025

Teren: 924.269 mp

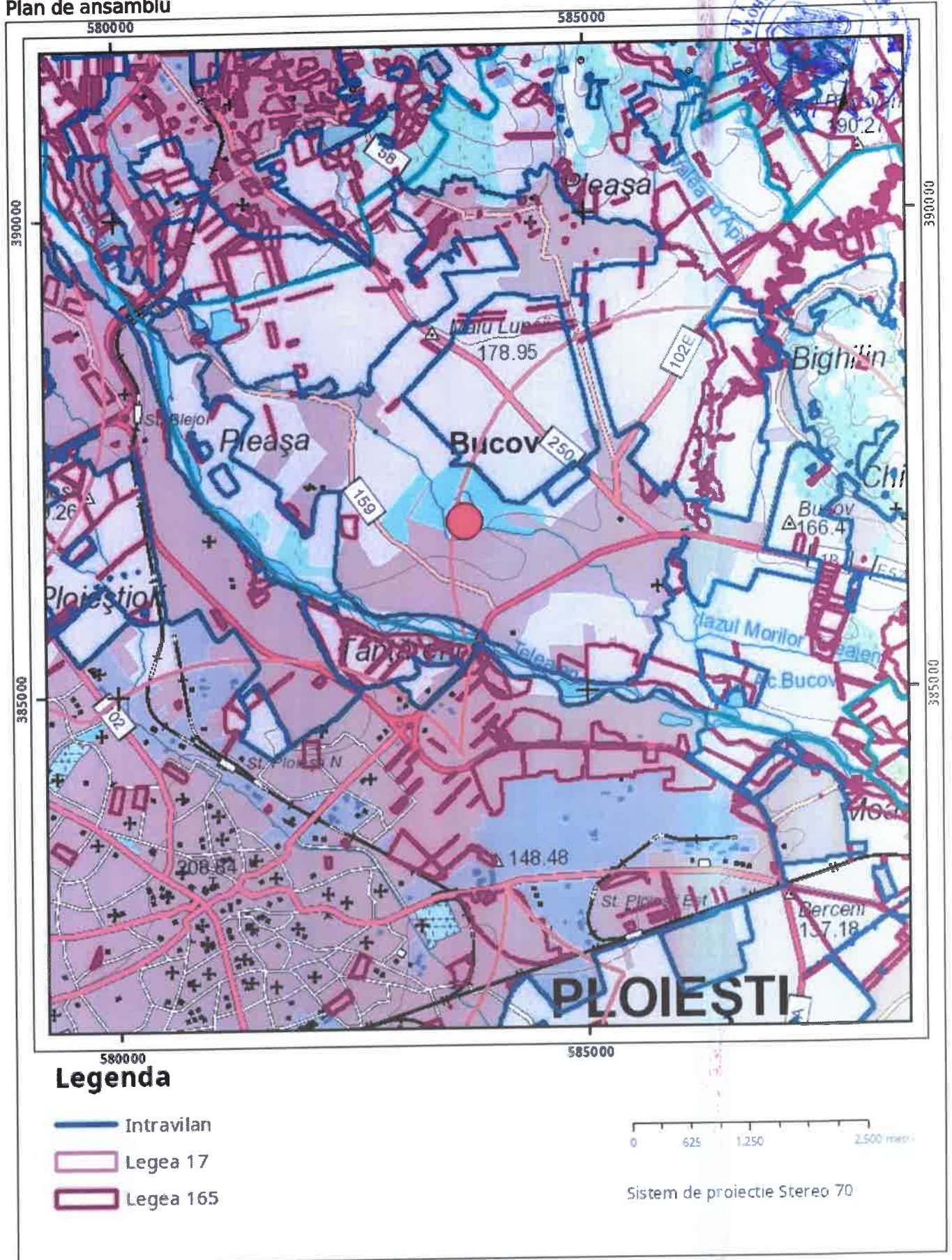
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 924269mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-10-2017
Data și ora generării: 20-08-2025 14:23



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE PLOIESTI

Com. Bucov, str. Dacia, nr. 11
Tel./Fax: 0244 / 275.972
Email: parcucovzoo@yahoo.com



Nr. 1898 / 16 MAR. 2026

COMANDĂ FERMĂ

Către,

CI ENE CONSTANTA EXPERT CONTABIL EVALUATOR
email: constanta_ene@yahoo.com

Administrația Parcului Memorial "Constantin Stere" Ploiești (Gradina zoo Ploiești) cu sediul în com. Bucov, str. Dacia, nr. 11, cod fiscal 14741896, COD IBAN RO21TREZ24G675000200130X, deschis la Trezoreria Ploiesti reprezentată prin Director – dl. Sandu Ștefan Constantin, în calitate de beneficiar, prin prezenta vă emitem comandă fermă pentru:

- Raport de evaluare in scopul stabilirii preturilor minime de inchiriere pentru locatiile din anexa

Factura fiscala va fi emisa in format electronic si pe ea va aparea contul in care se va face plata serviciilor.

Serv Agreement
Iacob Nicoleta

DIRECTOR,
Sandu Ștefan Constantin





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ADMINISTRAȚIA PARCULUI MEMORIAL CONSTANTIN STERE PLOIEȘTI

Com. Bucov, str. Dacia, nr. 11
Tel./Fax: 0244 / 275.972
Email: parcbucovzoo@yahoo.com

Nr. 1898 / 16 MAR. 2026

ANEXA COMANDA RAPORT DE EVALUARE

10 terenuri de 30mp – TOTAL – 300mp

6 terenuri de 200mp – TOTAL – 1200mp

4 terenuri de 300mp – TOTAL – 1200mp

SUPRAFATA TOTALA – 2700mp