

75 / 16.10.2019

1-108

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de
Compexit Trading SRL
sub numărul 391397 din 31.07.2019

Referitor la plângerea înregistrată sub nr. 391397 /2019 de Compexit Trading formulată împotriva referatului nr.335486/2019 și a Hotărârii nr. 555/2019 privind Studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în cartierul Buna Ziua din municipiul Cluj-Napoca, varianta Becaș, va comunicam următoarele:

Nevoia de spații verzi este o problemă actuală, strâns legată de sănătatea populației, dar cu efecte multiple într-o dezvoltare urbană armonioasă și echilibrată. Pe lângă rolul de plămân verde, parcurile îndeplinesc mai multe funcții, cum ar fi: recreațională, științifică și educativă, ecologică, estetică, sanogen-psiho-genă, recreativă, hidrologică, antierozională, climatico-sanitară.

Disponerea unor asemenea obiective (parcuri), considerăm că trebuie făcută strategic, pentru a deservi cât mai bine locuitorii orașului.

Zona Bună Ziua în ansamblu este o zonă aflată în plin proces de urbanizare.

Prin studiul de oportunitate s-au identificat mai multe terenuri, recomandată fiind zona Becaș. Considerente:

“Terenul identificat cu cel mai mare potențial pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Bună Ziua este cel amplasat de-a lungul cursului Becașului, de-a lungul culoarelor Ve și Vpr (zona Verde și zona de protecție rețele edilitare), cu câteva extinderi în UTR-urile Liu, respectiv ULic – cu o suprafață de aproximativ 77800mp (7,8ha). La această suprafață se pot adăuga, prin constituirea obiectivului de utilitate publică, terenuri / porțiuni din imobile libere de construcții, aflate în vecinătatea imediată a culoarului identificat.

In prezent, accesibilitatea acestui teren este redusă, dar posibilitățile de dezvoltare pe care le oferă în perspectiva realizării arterei de legătură între str. Bună Ziua și traseul prevăzut pentru centură cresc potențialul de creștere a zonei (spre Mihai Românu și Str. Măceșului) și dau posibilitatea constituirii acesteia ca un cartier – nu ca o dezvoltare liniară de-a lungul unei străzi, ci poate avea o creștere planificată, sistematizată în jurul unui element natural (cursul Becașului). Precizăm ca nu toate terenurile din zona sunt cadastrate, și nu beneficiază de număr cadastral și de carte funciară. “

Pentru documentațiile ulterioare S.F., P.U.Z., etc. este obligatoriu obținerea avizelor/acordurilor de la deținătorii rețelelor edilitare, prin urmare se vor ține cont de limitările stabilite de ANRE.

Hotărârea de Consiliu Local nr.555/ 04.07.2019 prin care a fost aprobat studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajare parc și care face obiectul plângerii prealabile, nu este un act administrativ în sensul Legii contenciosului-administrativ, în sensul definiției art. 1 lit. c) din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, întrucât scopul ei nu constă în organizarea executării sau a executării în concret a legii și nu are ca efect nașterea, modificarea sau stingerea unor raporturi juridice.

Studiul de oportunitate a fost realizat în scopul îndeplinirii reglementărilor urbanistice locale în vigoare, a Strategiei de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, aprobată prin HCL nr.315/22.09.2015, precum și a prevederilor O.U.G. nr.114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului și reprezintă o etapă premergătoare realizării investiției, fără executarea în concret a unor lucrări de amenajare pe terenurile identificate.

1

Mai mult, studiul de oportunitate este un prim pas în realizarea unui proiect de investiții, constând în identificarea și analizarea oportunităților de investiții într-un domeniu sau pe o anumită piață, pe baza unor estimări și analize comparabile.

După analiza oportunității unui proiect și analiza tuturor alternativelor la soluțiile înglobate în cadrul proiectului de investiții se va trece la o analiză detaliată a investiției cu ajutorul studiului de fezabilitate. Menționăm, totodată, că aprecierea necesității și oportunității adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive și nu pot face obiectul controlului altor autorități, potrivit art. 128 alin (3) din Legea nr. 215 din 23.04.2001 administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, valabilă la data adoptării Hotărârilor.

Prin urmare, raportat la cele expuse mai sus, coroborat cu reglementările urbanistice locale în vigoare, apreciem că studiul de oportunitate pentru amenajarea unui parc în cartierul Bună Ziua din municipiul Cluj-Napoca, reprezintă doar o etapă premergătoare realizării investiției, etapă care nu conferă dreptul de a executa lucrări de amenajare/construire asupra terenurilor, pe cale de consecință nu putem vorbi de o încălcare a dreptului de proprietate privată a petenților.

În consecință, față de cadrul legal invocat, coroborat cu cele expuse mai sus, apreciem că și prin prisma respectării condițiilor de legalitate, nu se impune revocarea HCL nr. 555/2019.

Propunem Consiliului Local respingerea plângerii prealabile ca fiind nefondată și menținerea Hotărârii nr.555/2019 prin care a fost aprobat Studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în cartierul Bună Ziua din municipiul Cluj-Napoca, varianta Becaș.

ARHITECT SEF,
Arh. DANIEL POP

DIRECTOR
EXECUTIV DIRECȚIA JURIDICĂ

10.10.2019

SEF SERVICIU
JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE
10.10.2019

DIRECTOR,
VIRGIL PORUTIU

ȘEF SERVICIU,
LIANA BENT

INSPECTOR,
IOANA BUCUR

07.07 2019 549

COMPEXIT TRADING
Intrare NR 4859, 31.07.2019
Logie

Catre: CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

Adresa: Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 1-3

Adresant: Compexit Trading S.R.L.

Adresa: Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 223

Referitor: HCL nr. 32/2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
31. IUL 2019
Nr. 391397

Domnule Presedinte,

Subserisa, **Compexit Trading S.R.L.**, persoana juridica romana, cu sediul social in mun. Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 223, judetul Cluj, inregistrata ORC sub nr. J12/2511/28.12.1995, avand CUI 8008913, reprezentata legal prin dl. Nicoara Titus-Liviu, prin consilier juridic Raluca Birlea,

in temeiul dispozitiilor art. 7 si urm. din Legea nr. 554/02.12.2004, si in termen legal, formulam prezenta:

PLANGERE

Impotriva

- I. Referatului nr. 335486/445/28.06.2019 privind aprobarea Studiului de oportunitate (in vederea stabilirii unui teren pentru amenajarea unui parc in Mun. Cluj-Napoca, cartier Buna-Ziua);
- II. Hotararii nr. 32/04.07.2019 adoptata de Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca privind aprobarea Studiului de oportunitate (in vederea stabilirii unui teren pentru amenajarea unui parc in Mun. Cluj-Napoca, cartier Buna-Ziua);

Solicitand anulara acestora pe motiv de nelegalitate si netemeinicie, avand in vedere argumentele pe care le vom dezvolta in paragrafele de mai jos.

CONSIDERENTE

I. Aspecte factuale relevante

In cursul anului 2019, constatand o crestere semnificativa a activitatilor comerciale realizate, pentru a putea raspunde cu operativitate solicitarilor adresate de catre clientii nostri, am apreciat necesara extinderea spatiului operational aferent activitatilor desfasurate.

In acest scop, am intentionat sa achizitionam terenul din imediata vecinatate a imobilului unde in prezent se afla punctul operational principal al subserisei (reprezentat de showroom auto si service auto), situat pe Calea Turzii nr. 223 in Mun. Cluj-Napoca.

3

Mai precis, am inteles sa achizionam imobilul invecinat, situat pe Calea Turzii nr. 223D - 223E, mun. Cluj-Napoca - pentru localizare a se vedea extras CF aferent - **anexa 1**, si planul urbanistic general pozitia 36 - **anexa 2**.

Astfel, la data de 10.05.2019 am procedat la achizionarea acestui imobil invecinat, sens in care am incheiat contractul de vanzare-cumparare autentic (**anexa 3**) pentru pretul de 3.663.968 lei (echivalentul a 770.000 euro).

Totodata, in vederea faptului ca, pentru a obtine lichiditatile necesare in vederea realizarii acestei investitii am contractat o facilitate de credit in cuantum de 700.000 euro.

In scopul garantarii facilitatii de credit acordate, s-a procedat la constituirea unor garantii multiple, atat prin instituirea unui ipotece mobiliare asupra incasarilor si soldului contului curent si operational al societatii, cat si prin instituirea unui ipotece imobiliare asupra a doua imobile proprietatea subscrisei (imobil I - complex showroom Skoda-Scat, respectiv imobil II - teren de 712 mp. alipit imobilului anterior) - **anexa 4** - contract de facilitate de credit nr. 7547660/09.05.2019.

In egala masura, cu privire la particularitatile imobilului achizionat de catre subscrisea, in vederea faptului ca in perimetrul subteran al imobilului, acesta este strabatut de traseul unei conducte de gaze naturale.

In acest sens, pentru a putea realiza constructiile necesare pentru desfasurarea activitatilor comerciale specifice obiectului de activitate al subscrisei, am procedat in prealabil la realizarea tuturor demersurilor necesare pentru modificarea traseului magistralei de gaz cu diametrul de 400 mm aflata la capatul nord estic al parcelei. Am obtinut in acest scop avizul consultativ pozitiv al societatii Transgaz S.A. (**anexa 5**), am initiat discutii cu autoritatile locale care s-au aratat la nivel informal deschise cu privire la acest demers si am solicitat oferte specializate referitoare la modificarea traseului acestei conducte (**anexa 6**).

9. Ulterior, cunoscand toate particularitatile terenului achizionat, spre surprinderea noastra, am luat la cunostinta faptul ca autoritatile locale intentioneaza sa amenajeze un parc in zona respectiva, si in conformitate cu studiul de oportunitate realizat, terenul achizionat de catre subscrisea a fost identificat ca un potential teren pentru amenajarea acestuia.

In acest sens, Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca a adoptat o Hotarare (nr. 32/04.07.2019 - **anexa 7**) prin intermediul careia a aprobat Studiul de oportunitate (**anexa 8**), in cuprinsul caruia, la fila 7, imobilul proprietatea subscrisei este identificat la pozitia VI ca fiind un potential spatiu pentru amenajarea unui parc in zona cartierului "Buna Ziua".

Considerentele pentru care Consiliul Local a hotarat aprobarea acestei propuneri au avut in vedere, astfel cum reiese din Referatul intocmit in prealabil, *aportul la cantitatea de spatiu verde, deservirea considerata a fi foarte buna datorita unui amplasament favorabil, posibilitatile de accesibilitate si costul total al investitiei.*

Marginal, insa, este mentionat faptul ca pentru viabilizarea terenului in vederea amenajarii unui parc, este important a se avea in vedere amplasarea acestuia in zona de protectie a unei retele edilitare, inasa acest neajuns ar putea fi compensat de suprapunerea **pe culoarele Ve-Vpr prevazute in PUG**, ca de altfel si de caracterul neconstruibil al terenului.

Hotararea este intemeiata pe Referatul privind aprobarea Studiului mai sus mentionat, act care, luand in considerare o anumita strategie de dezvoltare a municipiului, ca de altfel si o serie politici de dezvoltare urbana, detaliate in cuprinsul sau, concluzioneaza in sensul alegerii zonei VI, dintre cele sase zone propuse.

Apreciam, pe cale de consecință, ca interesul formulării prezentei acțiuni reiese *ex re* din însăși incertitudinea care planează în acest context asupra situației juridice și a încadrării tehnice a imobilului proprietatea subscrisei, cu consecințe grave inclusiv în ceea ce privește rentabilitatea investiției realizate (având în vedere facilitatea de credit acordată).

În rândurile care urmează intenționăm să suprapunem situația factuală prezentată peste argumentele de drept relevante cu scopul de a evidenția punctual toate aspectele care circumscriu în sfera lipsei de legalitate atât Hotărârea Consiliului Local adoptată, cât și neconformitatea studiului de oportunitate realizat.

Va rugăm să constatați:

- (i) în primul rând, faptul că studiul de oportunitate a fost realizat fără a lua în considerare dispozițiile art. 26 din cuprinsul Ordinului ANRE nr. 118/2013 ;
- (ii) în secundar, faptul că în cuprinsul studiului de oportunitate terenul proprietatea subscrisei este încadrat în mod greșit din punct de vedere tehnic ;
- (iii) terțiar, faptul că prin aprobarea studiului realizat și iminenta realizare a parcului previzionat se creează o situație economică precară pentru subscrisea, fiind încălcat în mod flagrant dreptul de proprietate.

II. Studiul de oportunitate ignora dispozițiile speciale cuprinse în Ordinul ANRE nr. 118/2013

Astfel, **Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei** instituie anumite limitări în ceea ce privește edificarea unor construcții pe terenurile care sunt strabătute în subteran de conducte care transporta gaze naturale.

O astfel de limitare este justificată având în vedere *fragilitatea și iminenta unui potențial pericol* în lipsa unui cadru normativ care să impună anumite interdicții pentru proprietarul imobilului, oferind în acest scop o protecție sporită pentru siguranța și stabilitatea publică.

Punctual, amintim în acest scop, dispozițiile art. 26 alin.(2) – mai precis tabelul 3.1 de la fila 17 (pentru operativitate – **anexa 9**), în cuprinsul căreia se precizează că fiind o zonă cu risc ridicat :

" (...) b) COTG¹ este situată la mai puțin de 100 m față de o clădire locuită sau față de un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, zonă de recreere, teatru de vară, parc sau alt loc public) (!) în care se adună cel puțin 20 de persoane, cel puțin 5 zile consecutive pe săptămână, timp de cel puțin 10 săptămâni consecutive, în orice perioadă de 12 luni."

În continuare, dispozițiile art. 32 referitoare la zona de siguranță din vecinătatea unei COTG :

"(4) Principalele interdicții care se aplică în zona de protecție a COTG sunt:

a) nu se pot amplasa niciun fel de construcții și nu se pot efectua niciun fel de lucrări sau activități care ar putea să afecteze integritatea COTG, chiar dacă au caracter temporar; fac excepție construcțiile, lucrările și activitățile autorizate de operatorul COTG (...);"

¹ = magistralele directe ce funcționează în regim de înaltă presiune mai mare de 10 bar, destinate transportului terestru al gazelor

Textul legal instituie asadar o interdictie intemeiata pe calificarea gradului de pericol specific, in sensul amenajarii unei zone de agrement (frecventata in mod regulat de un numar ridicat de persoane persoane) in zona de protectie a unei conducte care transporta gaze naturale pentru a se asigura functionarea in conditii de securitate a acesteia si pentru a se evita punerea in pericol a oamenilor, bunurilor si mediului din vecinatatea COTG.

Mai mult, la momentul efectuării construcțiilor specifice și a introducerii COTG în subteran zona vizată nu avea aceeași calificare precum în prezent din perspectiva construcțiilor și lucrărilor existente în apropiere. Va rugăm să observați că potrivit reglementărilor ANRE proiectarea și construcția unei COTG se efectuează în funcție de zona în care este amplasată. Astfel, dacă zona de amplasare, în conformitate cu clasificările existente în tabelul 3.1 anterior menționat este marcată cu indicativul 1, atunci măsurile de protecție și materialele utilizate sunt mult diferite prin raportare la o conductă amplasată în zona de protecție 3 sau 4, zona cu risc ridicat.

În acest moment, prin amplasarea unui parc de agrement nu doar în imediata vecinătate, ci chiar deasupra unei COTG, zona se modifică, astfel ca va fi încadrată la indicatorul 4. Aceasta presupune, potrivit normelor ANRE măsuri sporite de siguranță și modificarea corespunzătoare a calitatii materialelor din care această conductă este realizată. În lipsa acestor măsuri esențiale, care presupun lucrări majore de infrastructură, întreaga locație va fi supusă unui risc ridicat. Considerăm, totuși, că administrația locală nu dorește ca prin facilitatea oferită locuitorilor zonei, de fapt să îi supună unui potențial risc. Acesta este motivul pentru care, în opinia noastră, o reanalizare a propunerii aprobate și o efectuare corespunzătoare a studiului de oportunitate se impun și ca acestea vor duce la opțiuni distincte în privința amplasării parcului. Considerentele pecuniare sau de utilizare optimă a teritoriului municipal nu trebuie să primeze prin raportare la considerentele de siguranță a populației.

Un studiu de oportunitate este astfel un prim pas în realizarea unui proiect de investiții, scopul acestuia fiind de a identifica din mai multe posibile variante, alternativa care prezintă cel mai ridicat potențial al investiției, luând în considerare toate aspectele determinante (i.e. elementele de ordin social, implicațiile financiare), dar poate cel mai important conformitatea viitoarei investiții cu normele legale aplicabile.

Realizarea unui studiu de oportunitate impune o analiză în detaliu a elementelor implicate (i.e. a situației juridice a terenurilor din prezenta spațiu), fiind un proces care implică pentru autorii acestuia obligativitatea cercetării tuturor aspectelor care ar putea să incline concluziile studiului de oportunitate realizat într-un sens sau altul.

Constatăm sub acest aspect superficialitatea cu care s-a realizat studiul de oportunitate în ceea ce privește identificarea unui teren eligibil pentru amenajarea unui parc, întrucât elementele cuprinse în conținutul acestuia sunt în contradicție vădită cu dispozițiile legale sus-menționate, care conturează un cadru legal limitativ în ceea ce privește regimul juridic al terenurilor strabătute de conducte care transportă gaze naturale. Apreciem că fiind surprinzător că din 6 variante posibile pentru amenajarea acestei zone de agrement, rezultatul studiului de oportunitate relevă faptul că varianta cea mai optimă este amenajarea unui parc pe un teren strabătut de o magistrală de gaz, cu încălcarea astfel a normelor juridice aplicabile în domeniul energiei și crearea unui risc extrem pentru utilizatorii acestei facilități.

Pentru considerentele de mai sus, implicit hotărârea de aprobare a studiului de oportunitate și a referatului preparator prin care se identifică zona « Becas », zona VI, mai precis, este lipsită de conformitate cu legea, cu atât mai mult cu cât asupra acestor aspecte nu s-a solicitat și nu s-a oferit o detaliere. Mai mult, în referatul

preparator regasim o fraza care induce ideea unei incertitudini din perspectiva conformitatii propunerii cu legea speciala. Este in acest sens subliniata necesitatea analizei normativelor specifice si consultarea autoritatilor in domeniul energiei cu privire la amplasament. Or, singura aceasta fraza trebuia sa clarifice membrii Consiliului Local cu privire la insuficienta studiului de oportunitate, aspect ce duce la amanarea unei decizii. Insuficienta documentare poate da nastere, precum in cazul de fata, unor erori decizionale care se pot solda nu numai cu o risipire inutila a banului public, ci chiar cu consecinte nefaste asupra sigurantei populatiei municipale.

Concluzionand, apreciem ca fiind eronate concluziile studiului de oportunitate si Hotararea Consiliului Local de aprobare a acestuia, care nominalizeaza in mod cu totul neasteptat o portiune din terenul achizitionat de subscrisa (i.e zona VI din Studiul de oportunitate) ca fiind potrivita pentru amenajarea unei zone de agrement in conditiile incadrarii acesteia ca fiind o zona cu risc ridicat si incalcand normativele ANRE, motiv pentru care solicitam reanalizarea acestor ipoteze si constatarea nelegalitatii HCL.

III. Studiul de oportunitate ignora incadrarea corecta a terenului conform Planului urbanistic general

Punctual, va rugam sa observati faptul ca in cuprinsul studiului de oportunitate terenul proprietatea subscrisei (identificat la pozitia VI) este incadrat in mod gresit ca fiind situat in intregime in zona de culoar verde de protectie a unei retele edilitare (a se vedea fila 5 din cuprinsul Studiului de oportunitate – **anexa 9**)

Incadrarea suprafetei de teren in aceasta modalitate (= VPr) ar restrange in mod nejustificat modalitatea de utilizare si de exploatare a imobilului in conformitate cu dispozitiile generale cuprinse in Planul Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca. In acest sens, Sectiunea 2 punctul 1 :

“Utilizari admise:

(a) plantatii inalte, medii si joase

(b) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo

(c) mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile

(d) edicule, componente ale amenajarii peisagere

(e) lucrari si amenajari hidrotehnice

2. Utilizari admise cu conditionari :

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.”

In acelasi timp, conditiile primare cuprinse in Sectiunea 1 punctul A, dispun in mod expres :

“Este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin PUZ.”

Astfel, prin incadrarea eronata a terenului ca fiind situat in intregime in zona de protectie a retelei edilitare, se interzice indirect edificarea oricaror constructii aferente obiectului de activitate al subscrisei, limitand in mod nejustificat modalitatea de utilizare concreta a terenului nou achizitionat.

O astfel de încadrare eronată (i.e. zona VPr) este bineînțeles convenabilă pentru autoritățile publice, întrucât permite, în opinia acestora, amenajarea unei zone de agrement în aer liber, și în același timp interzice subscrierile în calitate de proprietar al terenului edificarea oricărui fel de construcții necompatibile cu încadrarea terenului.

Vă rugăm, însă, să observați că potrivit reglementărilor PUG, încadrarea corectă a terenului este (astfel cum rezultă din certificatul de urbanism nr. 3079 din data de 08.07.2019 – **anexa 10**):

Ec + VPr – (= parțial zona de activități economice + parțial zona de culoar verde de protecție a unei rețele edilitare);

Certificatul de urbanism este un act prin care autoritățile publice competente informează solicitantul cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Însă, doctrina și jurisprudența în materie s-a pronunțat în sensul în care datele conținute în certificatul de urbanism nu sunt doar simple informații, ci fac proba regimului juridic, economic și tehnic al imobilului. Proba regimului juridic al bunului în ceea ce privește datele cu caracter administrativ, care evidențiază regimul economic și tehnic se realizează doar prin certificatul de urbanism, neexistând un alt act administrativ a cărui valoare probatorie să fie superioară certificatului de urbanism, sens în care elementele cuprinse în cadrul reflectă situația reală a imobilului.

Elementele cuprinse în cadrul certificatului de urbanism (act administrativ individual) corespund în acest sens cu elementele cuprinse în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism general, fiind un act subsecvent acestora și emis în mod particular în considerarea datelor/informațiilor acestora.

Astfel, pentru a evidenția și mai bine încadrarea corectă a terenului proprietatea subscrisei vă rugăm să luați în analiză poziția 36 din cadrul PUG – Cluj-Napoca (pentru operativitate identificăm exact în cadrul planului localizarea imobilului obiect al prezentei spete – **anexa 11**).

În acest sens, potrivit art. 46 alin. 1 din legea nr. 350/2001 *planul urbanistic general (s.n. PUG) are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principala instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare*.

Alineatul 2 al articolului mai sus menționat stabilește și întinderea efectelor PUG, acesta cuprinzând reglementări, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan, zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație, delimitarea zonelor afectate de servituti publice, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare, precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.

Având în vedere toate aspectele prezentate, din cuprinsul cărora rezultă în mod neechivoc care este încadrarea corectă a terenului, apreciem că fiind surprinzătoare (și în același timp nelegale) concluziile studiului de oportunitate care încadrează terenul într-o altă categorie tehnică decât este încadrat conform PUG (i.e. – VPr, în loc de (= parțial zona de activități economice + parțial zona de culoar verde de protecție a unei rețele edilitare)).

Distincția este una majoră, astfel cum am prezentat *supra*, având repercursiuni semnificative în ceea ce privește rentabilitatea investiției realizate de subscrisea, sens în care concluziile tehnice eronate din cuprinsul studiului de oportunitate nu pot fi trecute cu vederea, implicățiile acestora determinând mai mult decât o simplă eroare materială.

Iata, asadar, ca Hotararea de Consiliu local atacata s-a intemeiat pe premise eronate, desprinse dintr-un studiu de oportunitate vag si insuficient documentat, ceea ce, in mod esential, duce la lipsa acesteia de validitate. Superficialitatea realizarii studiului ne duce cu gandul chiar la o evaluare eronata intentionat realizata pentru a putea ajunge la o solutie cat mai putin costisitoare, in ciuda faptului ca incadrarea tehnica a terenurilor era diferita. Hotararile luate de acest for administrativ este necesar a fi perfect documentate, fiecare decizie trebuind sa se bazeze pe date factuale si legale concrete. Aceasta cu atat mai mult cu cat intreaga documentatie poate fi pusa cu usurinta la dispozitia contractantului extern care realizeaza o analiza de oportunitate.

Argumentele prezentate mai sus sunt tot atatea motive de nelegalitate a hotararii atacate, motiv pentru care se impune revenirea asupra acesteia.

IV. Prejudicierea grava a intereselor Subscrisei

Am aratat inca dintru inceput faptul ca pozitia sediului si a reprezentantei care este gestionata de Subscrisea se afla in perimetrul vizat, de foarte mult timp. Aceasta este si ratiunea pentru care **am luat in vedere posibilitatea extinderii. Intemeindu-ne deciziile manageriale pe discutiile purtate in prealabil cu reprezentantii municipali din forumul de decizie privind amenajarea teritoriului urban**, ca de altfel si pe multiplele cercetari realizate cu privire la natura terenului proprietatea noastra si la investitiile care pot fi realizate, am luat in calcul achizitionarea unui teren vecin.

Discutiile purtate cu reprezentantii municipalitatii ne-au determinat concluzia ferma ca prin lucrarile de reabilitare si reconfigurare prognozate a fi realizate pe cheltuiala proprie, structura si viabilitatea unei parti din teren - cu influenta, desigur, asupra intreg dreptului de proprietate existent in patrimoniul Subscrisei - ar putea fi modificata pentru cresterea potentialului de afaceri in zona. Aceste prognoze nu duceau doar la o dezvoltare a activitatilor noastre, ci beneficiau in mod direct populatiei existente in perimetrul analizat, prin construirea unor facilitati de interes general intr-un cartier in plina expansiune. In concret, propunerile noastre veneau in sprijinul dezvoltarii unei parti importante a municipiului, motiv pentru care reprezentantii consultati au fost de acord cu propunerile noastre, asigurand-ne de viabilitatea investitiei.

Decizia a venit si pe fondul recentelor decizii de amenajare a structurii edilitare prin largirea si viabilizarea cailor de acces ce deservese cartierul « Buna Ziua », decizii in urma carora, fara a obiecta in vreun fel, am luat act de « necesitatea » expropriarii unei suprafete importante a terenului existent in proprietatea noastra, teren incadrat in categoria EC. Este evident ca o a doua expropriere, tot pentru cauza de utilitate publica, duce la prejudicierea evidenta a dreptului nostru de proprietate si a intereselor activitatii noastre.

Prin urmare, terenul pe care il detinem actualmente in proprietate, ca urmare a necesitatii de expansiune, intemeiata pe discutiile preventive existente la nivelul forumului local in domeniul amenajarii teritoriului, a fost redus nu numai din punct de vedere material - prin diminuarea drastica a suprafetei - ci si din punct de vedere economic - prin diminuarea semnificativa a valorii sale. Este deosebit de important ca atunci cand se iau decizii importante, justificate de utilitatea publica, sa fie apreciate toate considerentele de ordin social si economic, neputand prejudicia alte interese ale unei persoane, decat cele vizate de hotararile de expropriere.

Hotarand exproprierea suprafetelor de teren ce se afla la trei extremitati ale imobilului proprietatea noastra, se reduce semnificativ nu numai valoarea totala a imobilului - nu prin raportare la o subdiviziune a scarii de masura, ci prin raportare la valoarea intrinseca - ci si posibilitatea Subscrisei de a continua expansiunea propusa si dezvoltarea activitatilor in vederea in urma cu mai mult timp.

Pentru a hotari asupra prejudiciului creat prin expropriere consideram ca **nu este suficienta o evaluare a unitatii de masura a imobilului, fiind necesara o apreciere la nivel general, economic al imobilului.** Este evident ca un imobil redus semnificativ ca structura si suprafata, nu va mai putea servi la fel de bine scopului activitatii *Subscriberei*, nici celei actuale si nici celei prognozate.

In sprijinul sustinerilor anterioare vine si situatia juridica in care ne aflam la acest moment, aceea in care pentru dezvoltarea activitatii am achizitionat terenul limitrof contractand un credit in valoare substantiala, bazandu-ne decizia pe o situatie juridica existenta a terenului la momentul cumpararii, pentru ca dupa doar cateva zile sa se ia la nivel local o **hotarare care neantizeaza acel drept de proprietate proaspat dobandit.**

Este evidenta existenta unui prejudiciu iminent, in conditiile in care **Banca finantatoare atrage atentia asupra consecintelor nefaste ale Hotararii de Consiliu local,** consecinte care se vor rasfrange din plin asupra activitatii societatii, putand determina colapsul acesteia.

Or, dreptul constitutional asupra proprietatii este garantat pana la momentul identificarii unei nevoi publice care duce la expropriere, insa nu trebuie trecut cu vederea continutul de « utilitate publica ». Consideram ca realizarea unui parc de agrement nu reprezinta o nevoie atat de stringenta incat sa fie expropriate suprafete enorme de teren care pot fi vitale dezvoltarii activitatii unui profesionist. In masura in care existenta inasii a persoanei juridice este pusa in pericol prin aceste decizii de interes municipal, consideram ca se impune reevaluarea si retragerea lor. *Chiar daca dreptul de proprietate al persoanei se intinde pana la confluenta cu necesitatea si utilitatea publica, aceasta limita nu trebuie setata astfel incat nevoia publica sa determine dizolvarea unei societati - echivaland, in mod evident cu disparitia acesteia.* Limitele trebuie setate flexibil, astfel cum s-a aratat si in jurisprudenta europeana.

Curtea Europeana a Drepturilor Omului a apreciat constant intinderea si valentele dreptului de proprietate ca drept protejat conventional, « *Orice persoana fizica sau juridica are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publica si în conditiile prevazute de lege si de principiile generale ale dreptului international. Dispozitiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a reglementa folosinta bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contributii, sau a amenzilor.* » Acestea sunt reglementarile conventionale in privinta dreptului de proprietate.

Dar instanta europeana nu s-a limitat a stabili normele care, cuprinse in art. 1 din Protocolul 1, determina continutul protectiei dreptului de proprietate în cadrul sistemului european de aparare a drepturilor omului, ci a fost intotdeauna preocupata în jurisprudenta sa de a pune in evidenta si raportul dintre aceste norme. Astfel, ea a statuat în mod constant ca, daca prima norma are un caracter general, prin aceea ca enunta principiului ocrotirii dreptului de proprietate, celelalte doua -posibilitatea privarii de acest drept si, respectiv, supunerea exercitiului sau anumitor conditii - nu reprezinta altceva decât aplicatii ale celei dintai. Asa fiind, acestea din urma trebuie sa fie interpretate în lumina principiului general in scris în prima norma enuntata.

O a doua directie importanta urmata de jurisprudenta Curtii a fost aceea a identificarii sferei drepturilor aparate de text, cu modificari succesive în timp, mai ales în sensul maririi numarului si situatiilor in care se poate invoca garantia prevazuta de art. 1 din Protocolul aditional.

Calea aleasa de Curte a fost aceea de a crea o notiune autonoma, specifica sistemului Conventiei, pe care a dezvoltat-o din notiunea initiala continuta de text « *Orice persoana are dreptul la respectarea bunurilor sale.* » în anul 1995 Curtea a spus explicit ca « *notiunea de bunuri din art. 1 al Protocolului nr. 1 are o semnificatie*

autonoma și în mod evident nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale: anumite alte drepturi și interese care constituie active pot fi considerate „drepturi de proprietate” și, deci, „bunuri” în sensul acestei dispoziții.

De altfel, Curtea nici nu folosește termenul de drept de proprietate pentru a identifica drepturile ocrotite prin art. 1 din Protocolul adițional ci noțiunea de „bun” ori drepturi asupra „bunurilor”. Doctrina a precizat că „dreptul de proprietate este miezul drepturilor protejate, dar mai există o periferie cu contururi largi, susceptibile într-o bună zi de a fi protejate de articolul 1 al Protocolului Adițional”

Curtea Europeană a Drepturilor Omului și, anterior, Comisia au stabilit câmpul de aplicare al articolului 1 din Protocolul nr. 1 prin intermediul unei succesiuni de hotărâri, în care a arătat, în principiu, care sunt tipurile de drepturi garantate de textul convențional, cu alte cuvinte, care este sensul noțiunii autonome de „bun” în sensul Convenției.

În sfera noțiunii de „bun” intra, în primul rând, dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile și celelalte drepturi reale. Întrucât Convenția vizează **protejarea drepturilor concrete și efective**, Curtea a apreciat că pierderea posibilității de a dispune de bunurile în cauză împreună cu eșecul încercărilor făcute la instanțele judecătorești și la autoritățile naționale pentru remedierea situației au provocat consecințe suficient de grave pentru a se putea ajunge la concluzia în anumite cazuri se poate vorbi despre confiscări de fapt incompatibile cu dreptul la respectarea bunurilor persoanei².

Dezvoltând și completând constant noțiunea de drept de creanță, Comisia și apoi Curtea Europeană au stabilit că **sunt bunuri în sensul Convenției: acțiunile detinute de acționarii societăților comerciale anonime (pe acțiuni); partile sociale ale asociațiilor unei societăți comerciale cu răspundere limitată**; dreptul unei societăți comerciale de a i se rambursa de către autoritățile fiscale suma plătită ca T.V.A. în mod nejustificat, prin greșită interpretare și aplicare a unor norme de drept comunitar clare, precise și cu aplicabilitate directă; dreptul unei persoane de a beneficia de avantajele unui sistem de securitate socială la care a contribuit prin plăți periodice dacă cel interesat îndeplinește condițiile prevăzute de legislația națională în materie; dreptul la o alocație de urgență în măsura în care acesta este prevăzut în legislația națională. Iar enumerarea poate continua.

Pornind de la caracterul autonom al noțiunii utilizate de Convenție și de protocoalele sale adiționale, Curtea a extins noțiunea de „bun”, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1, la **situații în care apar puse în discuție anumite interese economice ale unui subiect de drept, persoana fizică sau juridică, care pot să se prezinte sub forma unor speranțe legitime la obținerea unor indemnizații**. În cauza *Weissman a. c. României* Curtea a admis că există o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 prin imposibilitatea reclamantilor de a cere punerea în valoare a creanței lor în fața instanțelor interne.

Curtea a amintit că un reclamant nu poate invoca încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 decât în măsura în care deciziile pe care le critica se referă la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. **Noțiunea de „bunuri” poate acoperi atât „bunurile actuale”, cât și valorile patrimoniale, înțelegându-se prin aceasta creanțele în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a obține exercitiul efectiv al unui drept de proprietate.**

² A se vedea cauza *Vasilescu c. României*.

Mergând mai departe în analiza consecințelor create asupra activității Subscrisei, prin aprecierea jurisprudenței CEDO, înțelegem să invocăm, *hotărârea Lallement c. Franța, 11 aprilie 2002*.

În conformitate cu aspectele reținute de Curte, "*indemnizația pentru un bun expropriat nu este neapărat egală cu valoarea intrinsecă a bunului trecut în patrimoniul statului.*" Curtea a constatat că **exproprierea a avut ca și efect imposibilitatea pentru reclamant de a-și continua în mod rentabil activitatea pe suprafața rămasă și a condus astfel la pierderea veniturilor sale obținute din munca.** Curtea a constatat că indemnizația primită de acesta a avut ca și obiect de calcul doar valoarea intrinsecă a terenului, ignorând pierderea unor beneficii economice pentru reclamant. De aceea, Curtea a constatat că suma acordată nu este proporțională cu valoarea bunului expropriat, astfel că art. 1 din Protocolul nr. 1 a fost violat.³

Prin Hotărârea de Consiliu Local criticată se încalcă, în mod implicit, dreptul de proprietate al acționarilor asupra acțiunilor deținute, această decizie ducând la o diminuare semnificativă a valorii lor de piață și putând chiar determina suprimarea acestui coeficient în cazul intrării în faliment și a dizolvării ulterioare.

Mai mult decât atât, prin previzionarea unei activități ulterioare, adusă la cunoștința municipalității, și prin achiziționarea unui teren cu privire la care nu vom putea să ne exercităm dreptul de proprietate de maniera prognozată, *se încalcă dreptul Subscrisei ca și privește speranța legitimă de a putea beneficia de fructele civile aduse atât de acesta ca și de activitatea pe care intenționăm a o dezvolta.*

Vă rugăm, totodată, să aveți în vedere răspunsul Băncii finanțatoare cu privire la condițiile de creditare și consecințele unei eventuale exproprieri (regăsit la **anexa 12**):

« Conform contractului de credit nr.7547660/09.05.2019, SC COMPEXIT TRADING Srl s-a angajat să respecte destinația creditului, respectiv achiziționarea imobilului finanțat, și mai mult, să mențină proprietatea asupra imobilului în speta până la rambursarea integrală a creditului, așa după cum rezultă din prevederile Art 10.3 Clauze speciale ale contractului de credit „ clientul se obligă să prezinte băncii anual extras CF care să dovedească proprietatea sa asupra imobilului achiziționat din credit, până la rambursarea integrală a acestui credit :

In concluzie, având în vedere cele menționate în hotărârea Consiliului Local nr.32/04.07.2019, privind posibilitatea amenajării unui parc pe acest teren și pe cale de consecință pierderea de către societatea dvs a proprietății terenului în speta, ca efect al exproprierii, considerăm că nu veți mai putea respecta întru totul destinația creditului acordat de Banca Transilvania iar prin încălcarea clauzei speciale din contractul de credit arătat mai sus, veți fi într-una din cauzele de culpa prevăzute de contractul de credit :

Prin urmare, în atare situație, **subscrisea banca vom putea decide în consecință măsurile ce se vor impune la acel moment, raportat la relația contractuală cu societatea dvs și nu excludem posibilitatea intreruperii acestor relații de finanțare, inclusiv prin declararea scadentei anticipate a creditului contractat conform contractului de credit nr.7547660/09.05.2019 și executarea garanțiilor prevalându-ne de prevederile art.10.1. Condițiile generale de creditare:** "În orice moment după apariția unui Caz de Culpa, Banca poate, printr-o notificare scrisă trimisă Clientului, de plin drept și fără îndeplinirea vreunei formalități judiciare sau extrajudiciare, să ia

³ A se vedea, în egală măsură, hotărârea Sporrang și Lonnroth versus Suedia.

oricare din următoarele măsuri, astfel cum sunt menționate în cuprinsul articolului, inclusiv declararea scadentei anticipate a creditului. »

Totodată, nu trebuie trecute cu vederea consecințele clauzei *cross default*, clauza regăsită în contractele de credit semnate între Subscrisa și Banca finanțatoare. Cu privire la acest aspect arătăm că au fost contractate de-a lungul timpului mai multe credite ipotecare, garanția fiind reprezentată de terenul pe suprafața cărui se regăsește reprezentanța, sediul și atelierele Subscrisei. Chiar și ultimul credit efectuat pentru achiziționarea terenului în data de 09.05.2019 este garantat cu imobilul anterior menționat, iar nu cu cel achiziționat. Pe cale de consecință, în situația în care Banca va considera că suntem în culpa cât privește îndeplinirea obligațiilor contractuale, întreaga activitate a Subscrisei va fi periclitată prin executarea silită a terenului ipotecat.

Revenind la situația clauzei anterior menționate, se poate observa că, dincolo de gravitatea executării silită a garanției, aceasta presupune că, în cazul neîndeplinirii unei/unor obligații contractuale de către debitor, creditorul va avea dreptul să **declare exigibil anticipat creditul, împreună cu dobânda aferentă și toate celelalte cheltuieli datorate conform contractului de credit, fără a fi necesară îndeplinirea unei alte formalități. Totodată, va avea dreptul de a declara exigibile anticipat oricare alte contracte încheiate între aceleași parti.** Acest ultim efect al Hotărârii atacate nu este deloc neglijabil, măsura luată putând astfel constitui o încălcare gravă a dreptului de proprietate și a existenței societății ca urmare a deciziei de expropriere, încălcare condamnată în jurisprudența CEDO mai sus amintită.

Prin adresa mai sus amintită, anexată prezentei, vă rugăm să observați iminenta producerii unui prejudiciu Subscrisei, prejudiciu care nu va putea fi acoperit prin sumele oferite ca despăgubire în eventualitatea exproprierii. Situația creează o gravă încălcare a drepturilor noastre și ale asociaților în sensul anterior amintit al Protocolului 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, astfel că și din această perspectivă vă solicităm să constatați lipsa de legalitate a hotărârii nr.32/2019.

Totodată, pe lângă toate argumentele de nelegalitate prezentate anterior, vă rugăm să aveți în vedere inclusiv argumentele de oportunitate ce vizează implicațiile financiare determinate de o eventuală viitoare expropriere pentru cauza de utilitate publică.

În concluzie, în raport de toate elementele prezentate, constatând superficialitatea cu care a fost realizat studiul de oportunitate, cu ignorarea dispozițiilor legale din domeniul energiei, cu nerespectarea PUG și cu nerespectarea încadrării tehnice concrete a imobilului, ca de altfel și prejudicierea gravă produsă, vă rugăm să constatați lipsa de validitate a HCL nr. 32/2019 și, pe cale de consecință să revocați actul administrativ.

În drept, Legea nr. 554/02.12.2004, art. 46 alin. 1 din legea nr. 350/2001, Ordinului ANRE nr. 118/2013

În probațiune, vă solicităm încuviințarea probei cu înscrisuri

Sens în care anexăm:

1. Extras CF imobil proprietatea Compexit Trading SRL ;
2. Planul urbanistic general poziția 36 ;
3. Contractul de vânzare-cumpărare autentic (ref. la imobilul obiect al prezentului litigiu) ;
4. Contract de facilitare de credit nr. 7547660/09.05.2019;

5. Avizul consultativ al societatii Transgaz S.A. ;
6. Oferta specializate referitoare la modificarea traseului conducte de gaze naturale ;
7. Hotararea nr. 32/04.07.2019 adoptata de Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca;
8. Referatul nr. 335486/445/28.06.2019 privind aprobarea Studiului de oportunitate;
9. Dispozitiile art. 26 alin.(2) – mai precis tabelul 3.1 de la fila 17 din cuprinsul Ordinului ANRE nr. 118/2013 ;
10. Certificatul de urbanism nr. 3079 din data de 08.07.2019;
11. Identificarea exacta a imobilui in cadrul PUG pozitia 36 (zoom);
12. Adresa Bancii Transilvania nr. 949043/24.07.2019

SC COMPEXIT TRADING S.R.L.

Administrator

Nicoara Titus-Liviu

prin consilier juridic Raluca Birlea



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Raluca Birlea".

Anexa 1

Anexa nr. 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 310706 Cluj-Napoca

Nr. cerere	95986
Ziua	23
Luna	05
Anul	2019
Cod verificare	
100070035045	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, Nr. 223D-223E, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	310706	Din acte: 2.900 Masurata: 2.987	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
188897 / 12/11/2015	
Act Notarial nr. 1799, din 12/11/2015 emis de Nita Gabriela (documentație cadastrală avizată cu nr. 13831/2015 - OCPI Cluj Napoca);	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 310706 a imobilului cu numarul cadastral 310706/Cluj-Napoca, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:~-nr.cad.300557 din cf.136493 (Id electronic 300557) care se sisteaza;~-nr.cad.300559 din cf.136493 (id electronic 300559) care se sisteaza;
	A1
87315 / 13/05/2019	
Act Notarial nr. 1325 CVC, din 10/05/2019 emis de Buta Mariana;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1
1) COMPEXIT TRADING SRL, CIF:8008913	

C. Partea III. SARCINI .

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

16

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
310706	Din acte: 2.900 Măsurată: 2.987	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.987	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	17.224
2	3	42.353
3	4	30.453
4	5	5.678
5	6	11.355
6	7	5.683

17

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	13.567
8	9	17.017
9	10	12.966
10	11	12.931
11	12	15.728
12	13	6.976
13	14	20.514
14	15	10.315
15	16	28.465
16	1	12.98

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța externă nr.190027947/16-05-2019 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
29-05-2019

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

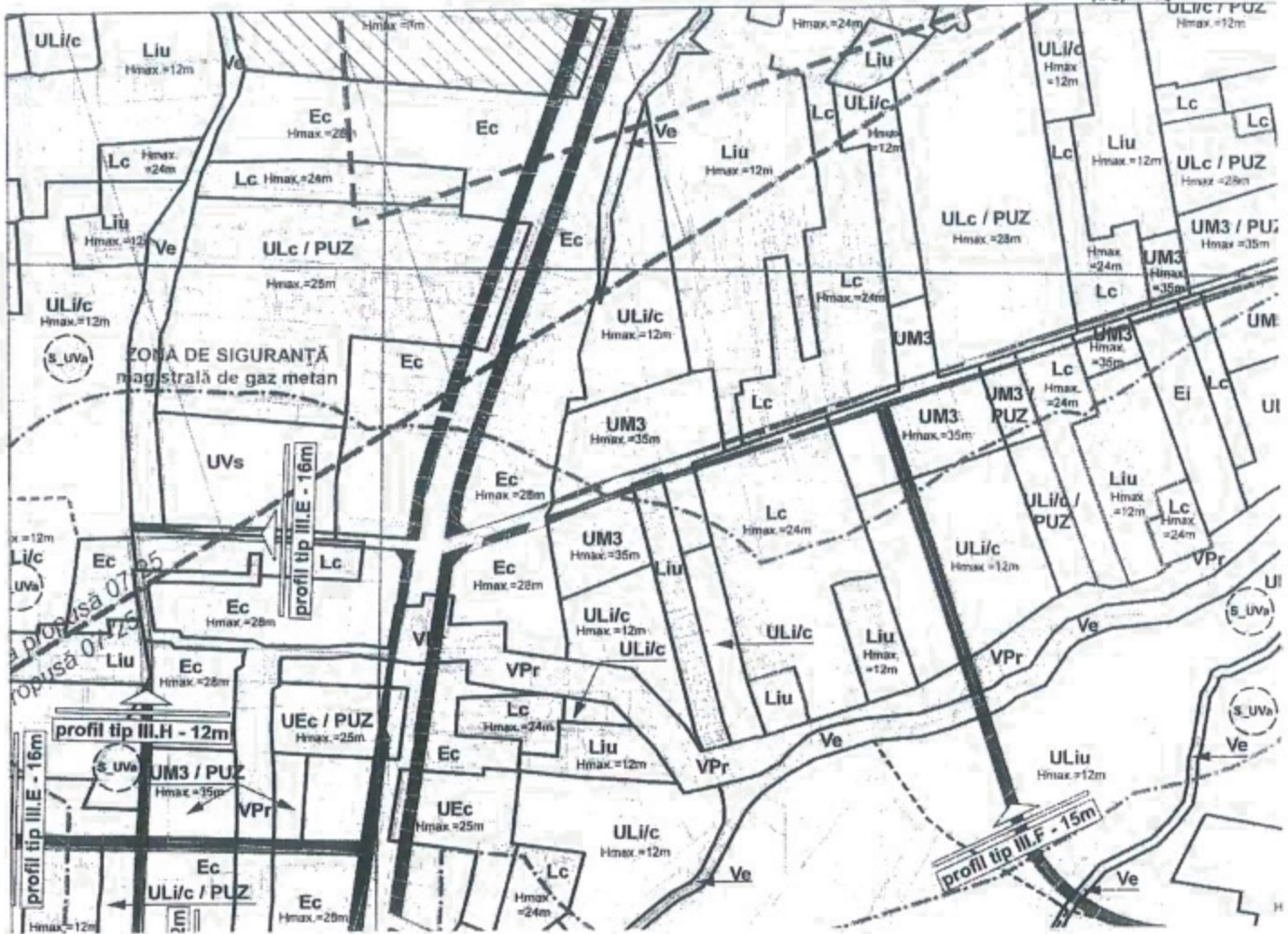
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

18

Anexa 2



Anexa 3

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

DAN MARIA, CNP persoana fizica înregistrata ca plătitoare de TVA având CIF RO40894546, necăsătorită, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, posesoare a CI, seria eliberată de SPCJEP Cluj la data de 29 august 2018, în calitate de vânzătoare, pe de o parte și

COMPEXIT TRADING SRL, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 223, județul Cluj, înregistrată la ORC sub nr. J12/2511/28.12.1995, având CUI 8008913, în calitate de cumpărătoare, reprezentată prin administratorul **NICOARĂ TITUS-LIVIU, CNP** domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, posesor al CI seria eliberată de SPCJEP Cluj la data de 08 noiembrie 2018, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 243 din data de 20 februarie 2019, au hotărât perfectarea urmatorului contract de vanzare:-----

1. OBIECTUL VÂNZĂRII:

-----1.1. Subsemnata vânzătoare Dan Maria vând cumpărătoarei COMPEXIT TRADING SRL dreptul de proprietate asupra terenului categoria de folosință arabil în suprafață din acte de 2900 (douamiiinouasute) mp și în suprafață măsurată de 2987 (douamiiinouasuteoptzecisisapte) mp, situat în municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr.223D-223E, județul Cluj, înscris în CF nr. 310706 Cluj-Napoca, sub A.1 nr. cadastral 310706, bunul meu propriu, dobandit cu titlu de partaj, intabulat sub B.7.1, cu incheierea nr.203981/07.11.2018 cf.-----

-----1.2. Subsemnata vânzătoare declar că terenul este liber de construcții, îngrădit pe trei laturi, dar are limitele bine determinate si necontestate si are asigurat acces direct la drumul public, respectiv la Calea Turzii nr.223 D-E. Terenul este traversat de o conducta magistrală de gaz cu diametrul de 400 mm, proprietatea TRANSGAZ, nu este constituit asupra acestuia servituti aparente si s-a aflat continuu și legal în proprietatea și posesia mea de la data dobândirii și până în prezent.-----

-----1.3. Subsemnata vanzătoare declar ca am dobandit terenul cu titlu de cumparare, alipire si partaj, in baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.168 la data de 24 ianuarie 2001 de notarul public Laura Moigrădean, Actului de comasare autentificat sub nr.1799 la data de 12 noiembrie 2015 de notarul public Nita Gabriela si Actului de partaj voluntar autentificat sub nr.2278 la data de 06 noiembrie 2018 de notarul public Păducean Calin Cristian.-----

2. PRETUL VÂNZĂRII:

de 4.7542 lei / 1 euro, prin virament bancar efectuat în contul meu personal având cod IBAN RO22 RZBR 0000 0600 1169 1698 deschis la Raiffeisen Bank SA.

-----2.4. Subsemnata vânzătoare sunt de acord cu termenul și modalitatea de plată a restului de pret, în baza art.2428 alin.2, litera e) din Codul civil solicit în mod expres înscrierea dreptului de ipoteca legala prevazut de art.2386, punctul 1 din Codul civil pentru restul de pret rămas neachitat și consimt la întabularea în cartea funciara a dreptului de proprietate asupra terenului vandut în favoarea cumpărătoarei COMPEXIT TRADING SRL.



3. DECLARATIILE SI OBLIGATIILE VÂNZĂTOAREI:

-----3.1. Dreptul de proprietate asupra imobilului se strămută de drept cumpărătoarei în momentul încheierii prezentului contract, potrivit art.1.674 din N.C.C.

-----3.2. Subsemnata vânzătoare declar că, anterior încheierii prezentului contract, nu am înstrăinat terenul prin act autentic sau act sub semnătură privată unei alte persoane fizice sau juridice, este cu plata impozitelor și taxelor la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 243090 din data de 08.05.2019 eliberat de Directia de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca și din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.81286/03.05.2019 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca, este liber de sarcini, nu s-au constituit asupra acestuia drepturi reale în favoarea altor persoane și nu există procese pe rol privind terenul descris mai sus.

-----3.3. Subsemnata vânzătoare declar că am predat terenul în folosința cumpărătoarei azi, data semnării prezentului contract de vânzare, terenul nu a fost scos temporar sau definitiv din circuitul civil în baza vreunui act normativ și nu am cunoștință despre niciun demers al vreunei instituții, autorități, persoane fizice sau juridice în acest sens. Imobilul nu face obiectul vreunei notificări sau al vreunui litigiu de orice natură, nu există nicio pretenție, revendicare, procedură de executare silită sau altă procedură legală judiciară sau administrativă declanșată în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința imobilului, despre care să am cunoștință.

-----3.4. Subsemnata vânzătoare garantez pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor ascunse ale imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 din Codul Civil, a fost îndeplinită de către reprezentantul cumpărătoarei obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil pentru a descoperi viciile aparente, precum și eventualele vicii ascunse.

-----3.5. Subsemnata vânzătoare mi-am îndeplinit obligatia prevazuta la Capitolul VI.Clauze speciale.Sanctiuni, punctul 1 din Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr.1020 la data de 05 aprilie 2019 de notarul public Mariana Buta și am predat reprezentantului cumpărătoarei copia extrasului de cont al creditorului sultei, Dan Vasile eliberat la data de 10.05.2019, care confirmă creditarea contului avand cod IBAN RO61RZBR0000060011869282 deschis la Raiffeisen Bank SA cu suma reprezentand sulta datorata de subsemnata vanzatoare Dan Maria.

4. GARANTIILE SI OBLIGATIILE CUMPĂRĂTOAREI:

-----4.1. Subsemnatul reprezentant al cumpărătoarei COMPEXIT TRADING SRL, în numele și pentru aceasta, cumpăr de la numita vânzătoare dreptul de proprietate asupra terenului categoria de folosință arabil în suprafață din acte de 2900 (douamiiinouasute) mp și în suprafață măsurată de 2987 (douamiiinouasuteoptzecisiasapte) mp, situat în municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr.223D-223E, județul Cluj, înscris în CF nr. 310706 Cluj-Napoca, sub A.1 nr. cadastral 310706, descris la punctul 1.1 din contractul de față, în condițiile stabilite prin prezentul act, pentru prețul total de 770.000 euro, pret la care se adauga TVA in cota de 19 %, care va fi supus regulilor taxarii inverse.

1-10

5. DISPOZITII FINALE:

-----5.1. Subsemnatele părți contractante, in nume propriu si prin reprezentant, declarăm că ni s-au adus la cunoștință consecințele declarării unui preț nesincer în convenții și ale legii privind evaziunea fiscală, dar insistăm că prețul declarat este cel real. Precizăm ca notarul public ne-a adus la cunoștința dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.-----

-----5.2. Subsemnatele părți contractante, in nume propriu si prin reprezentant, solicitam radierea din CF nr. 310706 Cluj-Napoca, cu nr.cadastral 310706 a notarii Promisiunii bilaterale de vanzare-cumpărare autentificata sub nr.1020 la data de 05 aprilie 2019 de notarul public Mariana Buta, notare facuta sub B8 cu incheierea nr.65548/08.04.2019 cf, intrucat am procedat la incheierea contractului autentic.-----

-----5.3. Subsemnata Dan Maria mă oblig ca, în termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data creditării contului meu având cod IBAN RO22 RZBR 0000 0600 1169 1698 deschis la Raiffeisen Bank SA cu suma reprezentând restul de preț, sa remit cumparatoarei COMPEXIT TRADING SRL declaratia în forma autentica cu privire la incasarea integrala a pretului si solicitarea radierii din cartea funciara a dreptului meu de ipoteca legala înscris în baza prezentului contract.-----

-----5.4. Subsemnatele părți contractante, in nume propriu si prin reprezentant, declaram că înaintea semnării actului am citit și înțeles conținutul acestuia, am constatat că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi.-----

-----5.5. Potrivit dispozițiilor Legii 7/1996 privind cadastrul, obligația de a depune prezentul act la Biroul de carte funciara în vederea operării întabulării dreptului de proprietate al cumpărătoarei revine notarului public instrumentator. -----

-----5.6. Onorariul notarial privind autentificarea prezentului contract, taxa pentru O.C.P.I. au fost suportate de cumpărătoarea COMPEXIT TRADING SRL, prin reprezentantul acesteia. Vanzatoarea este persoana fizica platitoare de TVA si nu îi sunt aplicabile prevederile art.111 din Codul fiscal cu privire la plata impozitului pe venitul din tranzactii.-----

-----5.7. Au stat la baza perfectării prezentului contract: extras CF, Certificat constatator, certificat de atestare fiscală, acte de dobândire, actele de identitate ale părților semnate, Hotărâre AGA.-----
-----Tehnoredactat și autentificat azi, data autentificării, de notarul public Mariana Buta, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, unul pentru biroul de carte funciara și trei exemplare au fost eliberate părților.-----

Vânzătoare,
S.S.DAN MARIA

Cumpărătoare,
COMPEXIT TRADING SRL
S.S.NICOARĂ TITUS-LIVIU

ROMÂNIA

Uniunea Nationala a Notarilor Publici
BUTA SI IORGA
Societate Profesionala Notariala
Licenta de functionare nr. 1993/1766/ 08.10.2013
Calea Dorobantilor nr.6, 400117 Cluj-Napoca



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1325.

Anul 2019, luna mai, ziua 10.

În fata mea **Mariana Buta**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. **DAN MARIA**, CNP _____, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificata prin CI seria _____ eliberată de SPCJEP Cluj la data de 29 august 2018, în calitate de vânzătoare și
 2. **NICOARĂ TITUS-LIVIU**, CNP _____, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, str. _____ eliberată de SPCJEP Cluj la data de 08 noiembrie 2018, în calitate reprezentant al vânzătoarei **COMPEXIT TRADING SRL** care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.
- În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 18.134 lei, care include TVA in cota de 19%, prin OP/2019.
S-a încasat pentru O.C.P.I. suma de 18.320 lei, cod 2.3.1, cu OP /2019.

NOTAR PUBLIC,
L.S./S.S.Mariana Buta

Prezentul DUPLICAT s-a întocmit în cinci exemplare, de Mariana Buta, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca și originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



25

ROMÂNIA
Uniunea Nationala a Notarilor Publici
BUTA SI IORGA
Societate Profesionala Notariala
Licenta de functionare nr. 1993/1766/ 08.10.2013
Calea Dorobantilor nr.6, 400117 Cluj-Napoca

ÎNCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 32
la Contractul de vanzare autentificat sub nr. 1325 din data de 10 mai 2019
de notarul public Mariana Buta.

Anul 2019, luna mai, ziua 16.

Eu, Mariana Buta, notar public, la cererea vanzatoarei **DAN MARIA**, CNP
persoana fizica înregistrata ca plătitoare de TVA având CIF RO40894546, necăsătorită, domiciliată în
municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, posesoare a CI, seria
eliberată de SPCJEP Cluj la data de 29 august 2018, în baza art.88 din Legea nr.36/1995, republicată,

DISPUN:

Art.1. Se rectifică prevederile punctului 5.6, Capitolul 5 – Dispoziții finale din Contractul de vanzare autentificat sub nr. 1325 din data de 10 mai 2019 de notarul public Mariana Buta, în sensul că vânzătoarea Dan Maria, CNP persoana fizica înregistrata ca plătitoare de TVA având CIF RO40894546 datorează și a achitat impozitul pe venitul din tranzacții, stabilit potrivit prevederilor Codului fiscal.

Art.2. Prezenta încheiere de rectificare face parte din Contractul de vanzare autentificat sub nr. 1325 din data de 10 mai 2019 de notarul public Mariana Buta.

Redactata de notarul public Mariana Buta în 7 (șapte) exemplare.
Scutit de taxe.

Semnătura vanzătoarei,

DAN MARIA

NOTAR PUBLIC,
Mariana Buta



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnata **DAN MARIA**, CNP _____ persoana fizica înregistrata ca plătitoare de TVA având CIF RO40894546, necăsătorită, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, _____ județul Cluj, posesoare a CI, seria _____ eliberată de SPCJEP Cluj la data de 29 august 2018, cunoscând consecințele legale prevăzute de art.326 Codul penal cu privire la falsul în declarații, declar pe proprie răspundere următoarele:-----

-----In calitate de vanzatoare a terenului categoria de folosință arabil în suprafață din acte de 2900 mp și în suprafață măsurată de 2987 mp, situat în municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr.223D-223E, județul Cluj, înscris în CF nr. 310706 Cluj-Napoca, sub A.1 nr. cadastral 310706, imobil ce a făcut obiect al Contractului de vanzare-cumpărare autentificat sub nr. 1325 din data de 10 mai 2019 de notarul public Mariana Buta, declar ca am încasat în întregime de la cumpărătoarea COMPEXIT TRADING SRL, persoană juridică română, cu sediul social in municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 223, județul Cluj, înregistrată la ORC sub nr. J12/2511/28.12.1995, având CUI 8008913, întregul rest de pret in suma de

-----Piata restului de pret s-a facut la data de 14 mai 2019, prin virament bancar efectuat în moneda lei, astfel incat confirm creditarea contului meu personal avand cod IBAN RO22 RZBR 0000 0600 1169 1698 deschis la Raiffeisen Bank SA cu suma de 3.332.490 (treimilioanetreisutetreizecisiidouamii patrusutenouazeci) lei, sumă ce reprezintă echivalentul a 700.000 euro la cursul de referinta al BNR din ziua platii.-----

-----Subsemnata Dan Maria solicit in mod expres si consimt la radierea dreptului meu de Napoca, cu nr. cadastral 310706, cu incheierea nr.87315/13.05.2019 cf.-----

-----Prezenta declaratie va servi cumpărătoarei COMPEXIT TRADING SRL la OCPI Cluj-Biroul de carte funciara Cluj-Napoca in vederea radierii dreptului de ipoteca legala din CF nr. 310706 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 310706.-----

-----Tehnoredactată și autentificată azi, data autentificării, de notarul public Mariana Buta, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial și doua exemplare au fost eliberate părții.-----

Declarantă,
S.S.DAN MARIA

Autentificarea pe verso :

ROMÂNIA

Uniunea Nationala a Notarilor Publici

BUTA SI IORGA

Societate Profesionala Notariala

Licenta de functionare nr. 1933/1766/ 08.10.2013

Calea Dorobantilor nr.6, 400117 Cluj-Napoca

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1378.

Anul 2019, luna mai, ziua 16.

În fata mea **Mariana Buta**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. DAN MARIA, CNP _____ persoana fizica înregistrata ca plătitoare de TVA având CIF RO40894546, necăsătorită, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificata prin CI, seria _____ eliberată de SPCJEP Cluj la data de 29 august 2018,

care, dupa ce a citit actul, a declarat ca i-a înțeles conținutul, ca cele cuprinse în act reprezinta voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris si a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici si a activității notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 29,75 lei, care include TVA în cota de 19%, cu bon fiscal nr. 6/2019.

NOTAR PUBLIC,
L.S./S.S.Mariana Buta

Prezentul DUPLICAT s-a întocmit în trei exemplare, de Mariana Buta, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca și originalul.



28

Anexa 4

BANCA  TRANSILVANIA



090066475476600101.01

ANNA 4
BANCA TRANSILVANIA S.A.
Sucursala Zorilor
C.U.I. 18327413
Nr. Inreg. Reg. Com.: J12/246/30.01.2006

Contractul de Credit nr. 7547660/09.05.2019
- Credit de Investitii -
- BT - Surse BT -

Intre:

BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Zorilor, cu sediul in Jud.CLUJ, Loc.CLUJ-NAPOCA, Republicii, Nr 109, inregistrata la Registrul Comertului cu nr.J12/246/30.01.2006, Registrul Bancar RB-PJR-12-019/18.02.1999, CUI 18327413, reprezentata prin CSEH LILIANA in calitate de DIRECTOR SUCURSALA si prin TANTAU MARIANA CORINA in calitate de DIRECTOR ADJUNCT OPERATIUNI, denumita in continuare **Banca**,

Si

J

✓

33

Prezentul contract s-a incheiat azi, la CLUJ-NAPOCA in 2 exemplare originale.

BANCA TRANSILVANIA S.A.
Sucursala Zorilor

Prin:

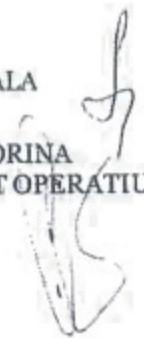
Nume: CSEH LILIANA

Functia: DIRECTOR SUCURSALA

si

Nume: TANTAU MARIANA CORINA

Functia: DIRECTOR ADJUNCT OPERATIUNI



Imprumutat :

COMPEXIT TRADING SRL

Reprezentat prin:

NICOARA TITUS-LIVIU
in calitate de asociat si administrator
prin AGA nr. 245 din data
09.04.2019

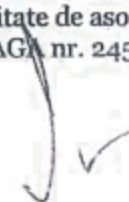


Garanti:

COMPEXIT TRADING SRL

Reprezentat prin:

NICOARA TITUS-LIVIU
in calitate de asociat si administrator
prin AGA nr. 245 din 09.04.2019



BANCA BT TRANSILVANIA



090066475476600201.01

BANCA TRANSILVANIA S.A.
Sucursala Zorilor
C.U.I. 18327413
Nr. Inreg. Reg. Com.: J12/246/30.01.2006

Anexa 4

**CONTRACT DE IPOTECA MOBILIARA
ASUPRA INCASARILOR SI SOLDUL CONTULUI CURENT SI A SUBCONTURILOR
DESCRISE LA BANCA TRANSILVANIA**

Nr. 7547660/CES/1/09.05.2019

35

35

BANCA  TRANSILVANIA



090066475476600301.01

BANCA TRANSILVANIA S.A.
Sucursala Zorilor
C.U.I. 18327403
Nr. Inreg. Reg. Com.: J12/246/30.01.2006

Contract de ipoteca imobiliara pentru garantarea creditului ipotecar

Banca Oamenilor Intreprinzatori

Sucursala Zorilor
Republicii, Nr 109, CLUJ-NAPOCA, CLUJ
Tel: 0264-207100
Fax: -
Web-site: <http://www.banca-transilvania.ro>





Conditii generale de creditare Valabile pentru toate tipurile de finantare

1. Preambul

Prezentele conditii generale de creditare guverneaza relatia dintre Banca si Client/Garant, in calitate de beneficiar/garant al facilitatilor de credit oferite de Banca. Respectarea conditiilor generale de creditare este obligatorie atat pentru Banca cat si pentru Client/Garant, pe toata perioada de finantare, de la data semnarii, in original, a prezentului document. Prezentele conditii semnate de catre parti, vor fi anexate in copie la orice contract de credit incheiat intre Banca si Client/Garant si vor face parte integranta din acesta.

2. Definitii

- „Clientul” - prin client se intelege atat debitorul/ imprumutatul cat si codebitorul/codebitorii;
- „Garantul” - prin garant se intelege atat garantul care constituie o garantie personala, respectiv fideiusorul, cat si garantul constituitor al unei garanții reale, mobiliare sau imobiliare;
- „Banca” - prin bancă se intelege creditorul/creditorul ipotecar;
- „Documentele de Garantie” - insumeaza toate contractele si documentele accesorii acestora incheiate sau emise in scopul garantarii Creditului;
- „Documentele de Finantare” - insumeaza conditiile generale de creditare, conditiile generale de afaceri, contractele de credit, Documentele de Garantie si orice alte documente emise de client/garant, care au stat la baza acordarii creditului;
- „Valoarea creditului” - reprezinta suma datorata de client conform Documentelor de Finantare. Nivelul creditului datorat la orice moment se probeaza cu extrasul de cont emis de Banca;
- „Rata anuala a dobanzii” - reprezinta procentul anual de dobanda care se aplica la soldul creditului, in vederea determinarii cuantumului dobanzii platibil de catre Client la datele de scadenta;
- „Dobanda penalizatoare” - reprezinta procentul de dobanda stabilit prin contractul de credit care se aplica la orice suma datorata băncii si nerambursata la scadenta, incepand cu data scadentei si pana la data achitarii efective;
- „Dobanda majorata” - reprezinta procentul de dobanda care se aplica exclusiv in situatiile de neindeplinire a obligatiilor contractuale strict determinate prin contractul de credit si se calculeaza prin raportare la „rata anuala a dobanzii” la care se adauga un procent determinat exact prin contractul de credit.
- „Nivelul minim al ratei anuale a dobanzii” practicat de catre BT - este acel prag minim de dobanda, corelat cu costul intern al resurselor bancii, dar si cu performanta financiara a clientului, sub care Banca inregistreaza un randament necorespunzator al plasamentului. „Nivelul minim al ratei anuale a dobanzii” este stabilit intern de catre Banca, in corelatie cu nivelul dobanzilor valabile pe piata interbancara la momentul acordarii finantarii.

3. Dobanzi si Comisioane

3.1. Pentru creditul acordat Banca va percepe o dobanda asupra sumelor trase de Client si Banca Oamenilor Intreprinzatori

Sucursala Zorilor
Republicii, Nr 109, CLUJ-NAPOCA, CLUJ
Tel: 0264-207100
Fax: -
Web-site: <http://www.banca-transilvania.ro>

31

nerambursate Bancii, pe intreaga perioada de creditare; dobanda se va calcula zilnic, prin aplicarea ratei anuale a dobanzii la soldul creditului de la finalul zilei, raportat la un an de 360 de zile; aceasta se va acumula zilnic si se va plati la datele de scadenta mentionate in contractul de credit;

Formula de calcul a dobanzii zilnice este :

$$\text{Dobanda zilnica} = \frac{\text{Soldul zilnic} \times \text{rata anuala a dobanzii (\%)}}{360 \text{ zile}}$$

In care:

Soldul zilnic – reprezinta soldul de la finalul fiecarei zi calendaristice al capitalului imprumutat

3.2. "Rata anuala a dobanzii" reprezinta rata dobanzii conform pct 3.a. din contractul de credit pentru valuta/valutele Creditului. Rata anuala a dobanzii este fluctuanta, putandu-se modifica pe parcursul intregii durate de creditare, in functie de evolutia dobanzilor pe piata bancara.

3.3. Clientul va plati comisioanele negociate si precizate in fiecare contract de credit semnat cu Banca. Aceste comisioane vor fi nereturnabile. Banca va debita automat contul Clientului cu fiecare dintre aceste comisioane la data cand acestea devin datorate, semnarea Documentelor de finantare reprezentand o autorizare in avans din partea Clientului pentru o astfel de debitare. In cazul in care nu exista suficient disponibil pentru plata comisioanelor, sumelor datorate cu titlu de comisioane si neplatite li se va aplica "dobanda penalizatoare".

3.4. Orice suma care nu este platita la scadenta, indiferent daca aceasta reprezinta suma principala, dobanda, comisioane, costuri, inclusiv costurile de evaluare/reevaluare a garantiilor constituite, sau speze conform Documentelor de Finantare, va atrage plata de dobanzi penalizatoare, pentru perioada incepand cu data scadentei si pana la data platii integrale, fara ca aplicarea unor asemenea dobanzi penalizatoare sa prejudicieze alte drepturi sau remedii conferite Bancii in temeiul Documentelor de Finantare si legislatiei aplicabile. Partile convin ca dobanzile si comisioanele restante sunt producatoare ale insele de dobanzi, in conditiile limitative prevazute de lege. Metodologia de calcul a acestor dobanzi penalizatoare este similara celei de calcul a dobanzii curente (conform punctului 3.1 de mai sus), aplicandu-se rata "dobanzii penalizatoare" la soldul sumelor restante.

3.5 In caz de neindeplinire a obligatiilor contractuale strict determinate prin contractul de credit, altele decat cele legate de plata la scadenta a sumelor datorate (pentru neindeplinirea acestei obligatii se aplica dobanda penalizatoare), dobanda aplicabila soldului curent al creditului va fi „Dobanda majorata”, calculata prin raportare la "rata anuala a dobanzii", la care se adauga un procent determinat exact prin contractul de credit.

4. Acordarea creditului

Banca va pune la dispozitia Clientului creditul sau orice fractiune din acesta, numai dupa prezentarea in totalitate de catre Client/Garant a documentelor in forma si substanta satisfacatoare pentru Banca. Forma si substanta documentelor solicitate au fost comunicate in prealabil clientului, in momentul formularii cererii de credit.

Toate conditiile impuse de catre banca Clientului in scopul acordarii creditului reprezinta elemente esentiale, care trebuie sa fie indeplinite de catre Client/Garant pe toata perioada de derulare a creditului, respectiv pana la achitarea integrala a tuturor obligatiilor asumate prin Documentele de Finantare.

5. Conditii de plata

5.1. Dacă plata se face prin virament bancar, data plății este aceea la care contul băncii a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății, indiferent de modalitatea în care s-a realizat plata. În cazul în care o obligație de plată sau de alta natură devine scadentă într-o zi nelucrătoare, scadentă va fi considerată a fi în ziua lucrătoare ulterioară acesteia (exceptie în cazurile în care ultima zi a lunii este zi nelucrătoare, situație în care scadentă va fi considerată a fi în aceeași zi).

Prin zile lucrătoare se înțelege intervalul de luni până sâmbătă inclusiv, mai puțin zilele cărora legea le recunoaște statutul de sărbători legale.

5.2. Orice sume încasate de Banca de la Client/Garant în temeiul Documentelor de Finanțare (inclusiv sumele încasate de către Banca în urma unei proceduri de executare silită împotriva Clientului/Codebitorului/Garantului) vor fi utilizate, dacă Banca nu decide altfel (în măsura permisă de legislația aplicabilă), pentru acoperirea datoriilor Clientului în următoarea ordine: cheltuieli efectuate cu prilejul procedurilor de executare silită, debite din contracte de asigurare, dobânzi majorate, taxe, costuri, cheltuieli și comisioane ale Băncii, dobânzi și credit. Prin semnarea prezentelor condiții generale, Clientul/Codebitorul/Garantul își dau acordul expres cu privire la posibilitatea Băncii de a modifica ulterior, în mod unilateral și în măsura permisă de legislația aplicabilă, ordinea de imputare a plăților efectuate de către Client.

5.3. În situația în care Clientul este debitorul mai multor datorii față de bancă, acesta nu poate plăti anticipat o datorie care nu este încă exigibilă, orice plată efectuată de către Client, cu orice titlu, putând fi imputată de către bancă asupra datoriilor scadente în ordine cronologică, conform regulilor de la imputația plății convenite de către părți.

5.4. Încasarea de către bancă a unor sume în contul creditului cu orice titlu, nu poate fi interpretată ca reprezentând o renunțare de către bancă la plata oricărui alte debite reprezentând dobânzi penalizatoare/majorate sau la orice altă sumă datorată băncii în temeiul Documentelor de Finanțare.

5.5. Banca poate accepta plata efectuată de către un tert, chiar dacă Clientul a încunostintat în prealabil că se opune la aceasta, în situația în care refuzul ar cauza băncii un prejudiciu.

5.6. Orice plată datorată de către Client Băncii va fi efectuată în moneda în care a fost utilizat Creditul. În cazul în care, din orice motiv, inclusiv urmare a executării silite, Banca va încasa astfel de plăți în alta monedă, Clientul va suporta toate pierderile suferite de aceasta aparute ca urmare a unor diferențe între suma datorată de Client în moneda respectivă și cea pe care Banca o încasează efectiv după efectuarea schimbului sumelor astfel încasate în alta monedă.

6. Garantarea creditului

6.1. Pentru garantarea obligațiilor asumate prin Documentele de finanțare, Clientul/Garantul constituie în favoarea băncii garanții în valoarea și structura acceptate de Banca.

6.2. Garanții fideiujori și codebitori se obliga în solidar cu Clientul la rambursarea întregii creanțe (principal, dobânzi, dobânzi penalizatoare, dobânzi majorate, comisioane și orice alte cheltuieli efectuate în derularea și/sau executarea silită a Documentelor de finanțare) renunțând expres la beneficiul de discuțiune și diviziune prevăzut de art. 2.294 și 2.298 Cod civil.

6.3. În lipsa acordului expres și scris al băncii, Clientul/Garantul nu va dispune de Bunurile aduse drept garanție și nu va constitui asupra acestora nicio alta garanție sau sarcină, de orice natură ar fi aceasta, decât cu notificarea prealabilă a băncii.

6.4. Clientul/Garantul se obligă să conserve și să întrețină bunurile constituite drept garanție conform obligațiilor asumate prin contractele de garanție încheiate.

6.5. Preluarea datoriei de un alt debitor eliberează clientul dacă este efectuată cu acordul prealabil al băncii.

6.6. Clientul/Garantul se angajeaza să cesioneze în favoarea bancii orice drepturi sau acțiuni cu privire la eventuale despăgubiri convenite privind bunurile aduse în garanție, sumele respective putând fi încasate de Banca, pe întreaga perioadă de valabilitate a Documentelor de finanțare.

6.7. Atunci când Clientul/Garantul, cedează o creanță către Bancă pentru a garanta plata datoriei, această împrejurare nu poate fi înțeleasă ca o înlocuire a prestației inițiale.

6.8. În situația în care garanția este constituită pe o cota-parte a bunului ipotecat, inclusiv în cazul proprietății periodice, Clientul/garantul se obligă să notifice Banca cu privire la orice acțiune ce are drept obiect partajarea/ieșirea din indiviziune, în caz contrar fiind în prezența unui caz de culpă.

6.9. Banca are dreptul să reevalueze bunurile mobile și imobile constituite ca și garanție la credit, la termenele prevăzute în reglementările Băncii Naționale a României și a Normelor interne proprii, costurile urmand a fi suportate de către Client.

6.10. Dacă pe parcursul derulării facilității de credit Banca constată o înrăutățire a situației economico-financiare a Imprumutatului și/sau deteriorarea indicatorilor financiari auți în vedere la contractarea creditului, Banca poate solicita suplimentarea garanțiilor existente sau diminuarea facilității de credit până la nivelul de garanție considerat confortabil/corespunzător, conform reglementărilor/prevederilor interne.

7. Regimul matrimonial (aplicabil exclusiv garantilor persoane fizice)

7.1. Garantul declară că nu este căsătorit/este căsătorit, și că regimul său matrimonial este cel al comunității legale/separației de bunuri/comunității convenționale.

7.2. În cazul în care bunul adus drept garanție este deținut în proprietate de o persoană fizică, aceasta va prezenta înainte de semnarea contractului, la solicitarea bancii, un extras din Registrul Național Notarial al regimurilor matrimoniale cu privire la situația juridică a regimului matrimonial al acesteia.

7.3. Garantul se obligă să înștiințeze Banca anterior încheierii oricărei convenții privind modificarea/încetarea regimului juridic al bunului ipotecat sau cu privire la separația de bunuri, în caz contrar Banca având dreptul să considere aceasta un caz de culpă.

7.4. Garantul își asumă obligația de a comunica Băncii orice modificare a regimului matrimonial, dovedită prin următoarele acte: certificatul de căsătorie, convenția matrimonială autenticată, inventarul bunurilor, dovada înscrierii la Registrul Național Notarial al regimurilor matrimoniale, iar, în funcție de natura bunurilor, extrase CF, certificate constatatoare de la Registrul Comerțului, precum și orice alte acte de publicitate – Arhiva Electronică de Garanții Mobiliare, în caz contrar Banca având dreptul să considere aceasta un caz de culpă.

7.5. Orice modificare/încetare a regimului matrimonial declarat este inopozabilă Băncii dacă acesta este realizată în scopul fraudării intereselor Băncii.

7.6. Garantul declară că, prin semnarea Documentelor de Finanțare, nu sunt puse în pericol grav interesele familiei, și că încheierea prezentului contract a fost efectuată cu bună-credință și nu în fraudă intereselor celuilalt soț; de asemenea, Garantul declară că nu poate opune Băncii altă stare juridică sau de fapt cu privire la regimul matrimonial decât cea rezultată din actele și declarațiile prezentate Băncii;

7.7. În cazul garanției asupra unei cote-părți dintr-un bun deținut în coproprietate/devălmășie, suma de bani ce revine garantului ca urmare a atribuirii bunului celuilalt coproprietar va fi consemnată la dispoziția bancii.

7.8. În cazul ipotecilor mobiliare care vizează bunuri proprietate comuna a sotilor, acestea vor fi semnate de ambii soți.

8. Declarații ale Clientului/Garantului

54

- a) Clientul/Garantul declară că este înființat și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare, are capacitatea juridică și dreptul de a împrumuta și de a da garanții, și a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a Documentelor de Finantare, aprobări în vigoare, nerevocate/neanulate la data semnării prezentului condiții generale de creditare. Orice cauză de invalidare / ineficacitate / neconformitate anterioară sau ulterioară cu privire la hotărârea organului statutar / mandatul reprezentantului nu este opozabilă băncii;
- b) Clientul/Garantul declară că oricare din angajamentele asumate de către acesta prin contractul de credit nu sunt contrare legii și ordinii publice și vor fi derulate în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;
- c) Clientul / Garantul declară că Documentele predate Băncii nu au fost modificate prin acte ulterioare și reflectă întocmai realitatea la momentul predării lor, precum și ca, de la data predării și până la momentul semnării documentelor de finantare nu au intervenit situații de fapt care să influențeze negativ activitatea sa economică sau financiară, sau care dacă ar fi fost dezvaluite ar fi putut avea efecte semnificative în privința deciziei băncii de acordare sau de menținere a Creditului;
- d) Clientul / Garantul declară că negocierile finalizate prin încheierea prezentelor condiții generale s-au desfășurat cu bună credință, recunoscând că a fost informat complet cu privire la drepturile și obligațiile ce și le asumă și neavând nicio pretenție față de bancă;
- e) Clientul/Garantul declară că, până la momentul semnării documentelor de finantare, nu au fost inițiate niciun fel de proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative împotriva sa sau a proprietății sale care ar putea afecta capacitatea de a-și îndeplini obligațiile asumate prin Documentele de Finantare; declarațiile din acest articol nu se vor aplica actelor sau faptelor juridice, aduse la cunoștința Băncii și acceptate de aceasta și vor rămâne valabile oricând, pe toată durata finanțării;
- f) Semnarea de către Client a Documentelor de Finantare și executarea obligațiilor asumate prin acestea, nu încalca sau nu intră în conflict cu alte obligații asumate de Client prin acte încheiate cu terții; aceste declarații nu se vor aplica actelor sau faptelor juridice aduse la cunoștința Băncii și acceptate de aceasta și vor rămâne valabile oricând pe toată durata de derulare a creditului (creditelor) și, în special, vor fi considerate a fi menținute de Client la data utilizării sau a fiecărei utilizări, până la momentul rambursării tuturor sumelor datorate în baza Documentelor de Finantare;
- g) Clientul/Garantul declară că a fost informat complet și corect cu privire la toate condițiile de acordare a finanțării, fiindu-i puse la dispoziție toate informațiile cu privire la costurile aferente creditului precum și un exemplar al prezentelor condiții, ale cărei dispoziții Clientul/Garantul declară că le-a înțeles pe deplin.
- h) Clientul/Garantul declară că este de acord ca Banca să efectueze, printr-un operator autorizat, toate formalitățile necesare înscrierii corespunzătoare a Ipotecii asupra Bunurilor/Creanțelor Ipotecate în AEGRM, în conformitate cu prevederile Codului Civil și normele legale de operare AEGRM. Clientul/Garantul consimte ca toate cheltuielile în legătură cu crearea și înscrierea prezentei Ipoteci sau cu îndeplinirea oricăror formalități prevăzute de lege pentru asigurarea valabilității, priorității, caracterului executoriu, modificării și radierii Ipotecii să fie suportate de către acesta prin debitarea automată a contului.
- i) Dacă Clientul/Garantul alege alt operator autorizat pentru înscrierea avizelor de garanție în AEGRM, acesta va notifica Banca asupra acestei opțiuni, pentru evitarea debitării automate a contului.
- j) Clientul/Garantul este de acord cu plata taxelor aferente efectuării evaluării garanțiilor, prin debitarea contului cu contravaloarea acestora.

k) Clientul/Garantul este de acord ca, pe parcursul derulării creditului, graficele de rambursare să fie semnate doar de către Client, acesta obligându-se să le comunice fiecărui Garant.

l) Pentru cheltuielile generate cu efectuarea evaluărilor, precum și a publicității garanțiilor în AEGRM, Banca va debita automat contul Clientului cu fiecare dintre aceste taxe, la data când acestea devin datorate, conform acordului Clientului din cererea de credit.

9. Obligatiile Clientului/Garantului

a) Să plateasca/sa garanteze la scadenta sumele datorate sau orice alte sume avute in vedere in cadrul Documentelor de Finantare;

b) Sa foloseasca creditul exclusiv in interesul entitatii creditate, in conformitate cu destinatia aprobata, conform documentelor de finantare;

c) Sa notifice Banca in scris cu privire la orice imprejurare de natura economica sau juridica ce ar modifica esential starea de drept sau de fapt existenta la momentul semnarii Documentelor de finantare, imediat dupa aparitia acesteia;

d) Sa notifice Banca cu privire la orice modificare in structura garantiilor de natura sa diminueze valoarea acestora sub necesarul de garantat;

e) Sa-si achite la scadenta obligatiile financiare (de orice natura) sau contractuale fata de terti, astfel incat sa evite declansarea impotriva Clientului/Garantului a unei proceduri judiciare, administrative sau arbitrale, ori o alta procedura legala (de executare silita, sechestrul) care ar putea sa aiba un efect negativ asupra afacerilor Clientului/Garantului sau asupra capacitatii sale de a-si indeplini obligatiile asumate prin Documentele de Finantare;

f) Sa initieze orice schimbare in structura capitalului social al Clientului/Garantului de natura sa afecteze controlul asupra societatii sau sa adopte o hotarare referitoare la reorganizarea, fuziunea sau divizarea acestuia, cu notificarea prealabila a Bancii cu cel putin 30 de zile anterior, chiar daca acestea s-au produs ca efect al legii;

g) Sa informeze Banca cu privire la orice alte contracte de credit/leasing incheiate ulterior semnării prezentelor condiții cu alte entități, precum și cu privire la garanțiile acestora;

h) Sa puna la dispozitia Bancii situatiile financiare (balanta de verificare contabila sau bilantul contabil, dupa caz), in termen de 25 zile de la incheierea unei luni calendaristice, in forma in care au fost depuse la autoritatile fiscale; orice alte informatii solicitate de Banca (in legatura cu finantarea acordata de Banca), in termen de 5 zile de la data primirii solicitarii scrise din partea Bancii;

i) Sa permita si sa faciliteze reprezentantilor Bancii examinarea activitatii sau documentelor Clientului/Garantului, daca aceasta vizeaza finantarea acordata de Banca cu o notificare prealabila transmisa de catre Banca in oricare dintre modalitatile de comunicare acceptate de catre Client;

j) Sa nu prezinte documente sau informatii incomplete sau false, documente si acte informative falsificate sau declarații semnate de persoane neabilitate si nici să nu omită prezentarea unor documente sau informatii in scopul de a induce in eroare Banca;

k) Sa deruleze prin conturile deschise la Banca cota procentuala din cifra sa de afaceri/ rulajul creditor prin conturile deschise la banci, nivelul acesteia fiind inscris in contractul de credit;

l) Sa notifice Banca cu privire la grevele sau instrainarea (altfel decat in cursul normal al derularii activitatii comerciale) de active avand o valoare de piata mai mare de 20 % din suma Creditului;

m) Sa prelungeasca la scadenta politele de asigurare a bunurilor ipotecate in favoarea Bancii pentru garantarea obligatiilor ce rezulta din contractul (contractele) de credit, la una din societatile convenite cu Banca, prezentând băncii contractul și polita de asigurare, precum și dovada prelungirii

56

acestora. Cu titlu de exceptie, motivat si in baza unei aprobari prealabile, prelungirea politelor de asigurare se poate face si la alte societati de asigurare decat cele agreate de Banca;

n) Sa respecte pe toata perioada finantarii/derularii proiectului finantat prevederile legislatiei de mediu, sanatate si securitate in vigoare in masura in care au incidenta asupra activitatii sale;

o) Sa reemita, daca este cazul, biletele la ordin aduse in garantie la scadenta celor 3 ani de valabilitate a acestora;

p) Clientul raspunde pentru prejudiciile cauzate din culpa persoanei de care se foloseste pentru executarea obligatiilor contractuale;

q) Codebitorii se obligă in solidar la indeplinirea integrală a tuturor obligatiilor de plată asumate prin Documentele de Finantare;

r) Clientul este de drept in intarziere in situatia neplatii la scadenta a oricaror sume datorate bancii, cu orice titlu in baza Documentelor de Finantare;

s) Clientul se obligă să aducă la cunoștința băncii orice informație legată de o cerere de deschidere a procedurii insolvenței/faliment in forma simplificată formulată de către acesta sau de către o altă persoană. In cazul in care o astfel de cerere este formulată de catre client /garant, notificarea bancii se va efectua cu 15 zile inainte de inregistrarea cererii la instanta competenta.

t) Clientul se obligă sa suporte toate cheltuielile legate de incheierea/prelungirea/modificarea/radierea garantiilor din orice registre de publicitate prevazute de lege. In cazul in care se solicita radierea inscrierilor cu privire la garantii clientul/garantul se obliga sa avanseze cheltuielile necesare, in caz contrar Banca putand sa refuze intocmirea documentelor sau efectuarea formalitatilor necesare.

u) Sa notifice Banca in situatia in care alege alt operator autorizat pentru inscrierea avizelor de garantie in AEGRM.

Incalcarea oricareia dintre declaratiile și obligatiile Clientului/Garantului astfel cum acestea au fost identificate prin prevederile contractuale din cadrul Documentelor de Finantare constituie pentru acesta caz de culpa. Culpa Clientului/Garantului este prezumată prin simplul fapt al neexecutării.

10. Drepturile Bancii in situatia aparitiei unui Caz de Culpa

10.1. In orice moment dupa aparitia unui Caz de Culpa, Banca poate, printr-o notificare scrisa trimisa Clientului, de plin drept si fara indeplinirea vreunei formalitati judiciare sau extrajudiciare, sa ia oricare din urmatoarele masuri:

- Sa acorde Clientului/Garantului o perioada de maxim 15 zile pentru remedierea situatiei care a constituit Cazul de Culpa si, in cazul in care o astfel de remediere nu are loc in interiorul termenului acordat, sa declare Creditul exigibil imediat sau la o anumita data stabilita de Banca (moment in care sumele utilizate din Credit devin platibile anticipat, la cererea Bancii efectuată in condițiile legii, impreuna cu dobanda acumulata la zi si cu orice alte sume datorate de Client la acel moment conform Documentelor de Finantare). Existenta si durata perioadei de remediere vor fi stabilite de catre Banca si vor fi comunicate Clientului prin notificare;
- In situatia unui prejudiciu iminent creat bancii, sa initieze masuri de executare silita impotriva Clientului/Garantului, fara aplicarea prevederilor punctului anterior;
- Sa isi exercite toate sau oricare din drepturile sale conform oricarui dintre Documentele de Finantare;
- Sa prelungeasca la scadenta politele de asigurare, asupra bunurilor imobile si mobile asigurabile conform legii, aflate in garantie la Banca Transilvania SA din proprie initiativa si pe cheltuiala imprumutatului, daca Clientul/Garantul nu isi exercita aceasta obligatie;

48

Neindeplinirea de catre Client a obligatiilor de plata la scadenta prevazute in oricare dintre contractele de credit in care este parte, da dreptul Bancii de a declara toate facilitatile scadente anticipat, indiferent de termenele de rambursare si, ca urmare, sa ia orice masura pe care o considera necesara pentru a-si recupera pagubele cauzate in acest mod.

10.2. De la momentul declararii scadentei anticipate si pana la plata efectiva, Clientul va plati dobanzi penalizatoare pentru sumele datorate in temeiul Documentelor de Finantare. Clientul/Garantul va rambursa Bancii orice cheltuiala sau pierdere suferita de Banca datorita neindeplinirii de catre Client/Garant a oricareia din obligatiile ce ii revin potrivit Documentelor de Finantare.

10.3. Clientul autorizeaza Banca sa compenseze orice suma exigibila datorata Bancii in conformitate cu Documentele de Finantare, cu fondurile disponibile in orice cont curent si/sau de depozit deschis/constituit la Banca, indiferent de valuta in care sunt disponibile si/sau indiferent de scadenta depozitului. In cazul in care compensarea sumelor datorate va necesita conversia unei anumite valute in alta, o astfel de conversie se va efectua la cursul de schimb aplicat de Banca la acea data.

10.4. Clientul si garantii avalisti autorizeaza Banca, in eventualitatea demararii procedurii de executare silita sa completeze Biletetele la Ordin aduse in garantie cu valoarea soldului creditului, dobanzilor aferente, comisionanelor si oricaror alte sume datorate bancii de catre imprumutat, in baza Documentelor de Finantare precum si cu data scadentei. Prezenta clauza constituie mandat expres pentru completarea Biletetelor la Ordin in alb din partea clientului.

10.5. In cazul in care Clientul nu a efectuat prelungirea la scadenta a politelor de asigurare a bunurilor aduse in garantie la credit, se autorizeaza Banca sa faca demersurile de reinnoire a lor pe cheltuiala proprie si sa recupereze contravaloarea platilor din contul de disponibil al clientului.

10.6. Clientul este de acord ca Facilitatea este acordata in conditii neangajante, intelegand si acceptand faptul ca Banca are dreptul de a opri disponibilizarea Facilitatii. Exercitarea acestor drepturi ale bancii va fi efectuata in conditiile legii. In toate cazurile, Banca are obligatia de a instiinta Clientul despre masura care a fost luata potrivit acestei clauze.

11. Decăderea din beneficiul termenului

11.1. Clientul decade din beneficiul termenului dacă se află în stare de faliment în condițiile legii/executare silita inițiată de către Banca sau a unui tert, precum și atunci când, cu intenție sau dintr-o culpă gravă, diminuează prin fapta sa garanțiile constituite în favoarea băncii sau nu constituie garanțiile promise.

11.2. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, Clientul nu mai îndeplinește oricare din condițiile avute în vedere pentru acordarea creditului, părțile convin că intervine decăderea Clientului din beneficiul termenului; Prin condiții avute în vedere pentru acordarea creditului se înțeleg toate condițiile convenite de parti ca esențiale la acordarea creditului, si a caror neindeplinire de către client ar fi determinat refuzul băncii de acordare a acestuia.

12. Impreviziunea

La data semnării Documentelor de Finantare, Partile au avut în vedere si si-au asumat în mod expres toate împrejurările care ar putea determina ca obligatia oricareia dintre parti sa devina excesiv de oneroasa.

Clientul/Garantul își asumă expres si integral riscul schimbării împrejurărilor, acesta fiind ținut în continuare la executarea întocmai a obligatiilor asumate chiar si în ipoteza în care, ca urmare a unor schimbări de ordin legislativ (inclusiv acte ale unor autorități de reglementare sau judiciare), a unor schimbări a condițiilor de piață, a depreciării în orice mod a monezii în care a fost acordat Creditul, precum

si a oricărui altor schimbări excepționale a împrejurărilor, s-ar genera o executare excesiv de oneroasă a obligațiilor Clientului/Garantului.

Prin derogare de la prevederile de mai sus, Partile își rezervă dreptul ca în anumite cazuri să poată proceda la renegocierea termenilor contractuali, în vederea reducerii efectelor acestor circumstanțe.

13. Denunțarea unilaterală a contractului

13.1. Banca își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de credit înainte de împlinirea termenului în situația în care constată apariția unor elemente de natură să afecteze situația financiară a Clientului/Garantului, cum ar fi:

- a) acumularea de datorii substanțiale față de partenerii contractuali, bugetul de stat, precum și orice alte entități/instituții publice/autorități contractante de natura să-i pună în pericol onorarea datoriilor față de banca;
- b) diminuarea capacității de rambursare a Clientului ca urmare unor schimbări în structura acționariatului, structura directoratului/administrației, inclusiv cazurile de deces/incapacitate/interdicții, indiferent de durată, ce vizează personalul cheie al acestuia;
- c) deschiderea procedurii falimentului în forma simplificată formulată de către acesta sau de către o altă persoană, precum și inițierea procedurii de executare silită față de client/garant;
- d) schimbări de ordin legislativ și/sau în condițiile de piață din cadrul ramurii/industriei în care acționează Clientul de natură să conducă la diminuarea semnificativă a cifrei de afaceri a acestuia și/sau la imposibilitatea/restrângerea capacității acestuia de exercitare a obiectului de activitate;
- e) orice preluări de afaceri, cesiuni/novații de contracte, vânzări de active care ar putea atrage diminuarea patrimoniului, respectiv a capacității de rambursare a Creditului de către Client;
- f) litigii patrimoniale care ar putea afecta în mod negativ activitatea/cifra de afaceri/capacitatea de rambursare a creditului de către Client;
- g) orice situație care ar putea determina diminuarea semnificativă a activului patrimonial față de valoarea pasivului.

Prezenta enumerare este realizată strict cu titlu exemplificativ și nu limitativ.

13.2. În caz de denunțare unilaterală banca va declara întreg creditul exigibil anticipat, inclusiv dobanda acumulată la zi și cu orice alte sume datorate de Client la acel moment conform Documentelor de Finantare, sumele datorate urmând a fi restituite de către Client în condițiile prevăzute de lege și de Documentele de Finantare.

13.3. Denunțarea unilaterală stinge de îndată dreptul Clientului de a utiliza creditul.

14. Forta majora

14.1. Forta majora înseamnă orice eveniment cum ar fi perturbarea ordinii publice, inundații, dezastre naturale sau alte calamități sau evenimente similare independente de controlul Partilor, care vor împiedica una dintre Parti să-și execute obligațiile în conformitate cu prevederile prezentului Contract. O asemenea situație trebuie notificată celeilalte Parti în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la producerea acesteia.

14.2. Un eveniment de Forta Majora va exonera Partile pentru neexecutarea obligațiilor rezultate din prezentul Contract, pe durata evenimentului de Forta Majora ce împiedică executarea. Cu toate acestea, un asemenea eveniment nu va elibera Partea din executarea obligațiilor sale rezultate din prezentul Contract dacă evenimentul doar face ca executarea să fie mai dificilă sau mai costisitoare.

14.3. Partea care invocă un caz de Forta Majora trebuie să ia toate măsurile posibile pentru a limita consecințele unui astfel de eveniment. Dacă una dintre Parti nu înlătură consecințele unor astfel de

evenimente pentru cel mult 30 de zile, cealalta parte poate denunța prezentul Contract prin notificarea in scris cu 15 (cincisprezece) zile calendaristice inainte si in acest caz, niciuna dintre Parti nu va avea dreptul sa solicite despagubiri celeilalte Parti.

14.4. Cazul fortuit si fapta tertului nu inlatura raspunderea partilor.

15. Cesiunea

15.1. Clientul nu poate cesiona sau transmite niciun drept sau obligatie rezultand din Documentele de Finantare, fara acordul prealabil scris al Bancii.

15.2. Banca poate cesiona oricare sau toate drepturile si beneficiile sale rezultand din Documentele de Finantare si poate comunica unui posibil cesionar (sau persoanei cu care Banca doreste sa intre in relatii contractuale in legatura cu Documentele de Finantare) informatiile sau datele agregate pe care Banca le considera necesare cu respectarea prevederilor legale. Banca va instiinta Clientul despre o astfel de cesionare, fara a avea insa nevoie de acordul acestuia.

16. Interpretarea contractului

16.1. Prezentul Contract reprezinta rezultatul negocierii dintre parti conform vointei lor liber exprimate si stabileste intreaga intelegere a Partilor cu privire la conditiile de creditare. Prezentul document prevaleaza asupra oricaror contracte si intelegeri anterioare dintre parti referitoare la obiectul conditiilor generale, fie scrise sau verbale.

16.2. Partile declara ca, prin semnarea Documentelor de Finantare, au convenit atat asupra elementelor esentiale, cat si asupra elementelor secundare ce guverneaza relatiile contractuale ale acestora.

16.3. Prin semnarea prezentelor conditii generale de creditare, Clientul/Garantul accepta in mod expres clauzele standard astfel cum acestea sunt cuprinse in prezentele conditii.

Prin semnarea prezentelor conditii generale de creditare, partile isi asuma riscul oricarei erori esentiale, in baza prevederilor legale aplicabile. Totodata, partile isi asuma riscul oricarei erori de calcul, o astfel de eroare neputand atrage anulara contractului, ci doar rectificarea acestuia.

16.4. Toate prevederile prezentelor conditii precum si restul Documentelor de Finantare care cuprind enumerari cu titlu exemplificativ si nu limitativ, nu pot fi interpretate ca generand vicierea consimtamantului Clientului/Garantului prin dol pentru omisiunea de informare raportat la imprejurarile care nu au fost expres mentionate.

Banca declara ca a informat conform uzantelor bancare, in mod corect Clientul/Garantul asupra tuturor datelor si informatiilor ce se cuveneau a fi comunicate pentru accesarea creditului (creditelor).

16.5. Daca o clauza din prezentele Conditii sau din restul Documentelor de Finantare este declarata nula/anulabila, aceasta va fi inlocuita de drept cu dispozitiile legale aplicabile, restul prevederilor fiind mentinute.

16.6. Aceste clauze reprezinta conditiile generale de creditare, orice negociere ulterioara fiind transpusa in Contractul de credit, care va prevala cu privire la respectiva facilitate.

16.7. Soluționarea conflictelor. Prezentul contract este guvernat de legea română si orice diferend, conflict, litigiu sau neintelegere de orice fel privind clauzele contractuale, sau incheierea, derularea sau modificarea contractului vor fi solutionate de parti prin procedura prealabila de rezolvare pe cale amiabila. Numai daca nu se ajunge la un acord amiabil, partile convin solutionarea divergentelor pe cale judecatoreasca, competente fiind instantele de la locul incheierii Documentelor de finantare.

17. Dispozitii finale

17.1. Toate notificările, cererile sau comunicările în legătură cu Documentele de Finantare vor fi făcute în scris, prin orice mijloace de comunicare și în condițiile prevăzute de legea civilă, la adresa sau la numerele prevăzute în preambulul Documentelor de finantare sau la orice adresă comunicată ulterior.

17.2. Banca nu va fi considerată răspunzătoare pentru pierderi sau prejudicii de orice natură suportate direct sau indirect de către Client ca urmare a neindeplinirii obligației de a pune la dispoziție fonduri, ca urmare a unei erori sau întârzieri în instrucțiunile date de Client.

17.3. Omisiunea, în tot sau în parte, precum și orice întârziere din partea Bancii de a exercita orice drepturi sau a beneficia de orice remedii în temeiul acestor condiții generale de creditare nu va reprezenta o renunțare la acestea și în niciun caz nu se va prezuma acceptul tacit al Bancii la orice rescadentare sau exonerare de la plata unor sume datorate acesteia, cu excepția cazurilor în care se încheie în acest sens un act adițional la contractul (contractele) de credit și la prezentele condiții generale de creditare.

17.4. Obligațiile asumate de către Client/Garant în baza Documentelor de Finantare sunt indivizibile.

17.5. Prevederile Condițiilor Generale de Creditare se vor completa cu restul Documentelor de Finantare, acestea fiind însușite și acceptate în mod expres de către Client prin semnare

17.6. În cazul oricărei neconcordanțe între Condițiile Generale de creditare, și Contractul de credit, vor prevala condițiile negociate din contractul de credit.

Prezentele Condiții Generale de Creditare s-au încheiat la data de în două exemplare originale, unul pentru Banca și unul pentru Client.

Pentru și în numele**BANCA TRANSILVANIA SA**

Prin:

Nume: CSEH LILIANA

Funcția: DIRECTOR SUCURSALA

și

Nume: TANTAU MARIANA CORINA

Funcția: DIRECTOR ADJUNCT OPERATIUNI

Imprumutat,**COMPEXIT TRADING SRL**

Reprezentat prin:

NICOARA TITUS-LIVIU

în calitate de asociat și administrator

prin AGA nr. 245 din data

09.04.2019

Garanti:**COMPEXIT TRADING SRL**

Reprezentat prin:

NICOARA TITUS-LIVIU

în calitate de asociat și administrator

prin AGA nr. 245 din 09.04.2019

Informare referitoare la prelucrarea datelor personale cu ocazia incheierii si pe parcursul derularii unui contract de credit (card sau non-card) contractat de clienti persoane juridice de la Banca Transilvania S.A. („Banca”)

Subsemnatul/subsemnata _____, declar/declaram ca mi-au fost aduse la cunostinta urmatoarele aspect legate de prelucrarea datelor mele personale:

1. Identitatea operatorului

Banca Transilvania S.A cu sediul in mun. Cluj-Napoca, str. G. Baritiu, nr. 8, jud. Cluj prelucreaza in calitate de operator datele dumneavoastra personale pentru incheierea si derularea contractului de credit incheiat cu Banca si, dupa caz, a contractelor de garantie - accesorii ale contractului de credit.

2. Temeiul legal si scopul prelucrării

Pentru incheierea si derularea contractelor de creditare si dupa caz, a contractelor de garantie aferente acestora, Banca prelucreaza categoriile de date personale mentionate in prezenta sectiune la punctul (4), in temeiul obligatiilor sale legale, al incheierii si executarii contractului si in temeiul interesului sau legitim.

3. Obligatia furnizarii datelor si consecintele nerespectarii acestuia

Furnizarea datelor dvs. cu caracter personal este necesara in scopul mentionat la punctul (2). Refuzul de a vi se prelucra datele personale necesare realizarii scopului mentionat, va conduce la imposibilitatea Bancii de a va oferi creditul solicitat.

4. Categoriile de date personale prelucrate

Datele personale prelucrate de Banca in scopul mentionat la punctul (2) sunt cele despre care ati luat cunostinta ca sunt prelucrate in cadrul etapei de preofertare/analiza a cererii de credit, la care se adauga alte asemenea date care au fost completate si/sau primite de la dumneavoastra cu ocazia/pentru incheierea contractului de credit, impreuna cu accesoriile acestuia.

5. Destinatarul datelor

Datele personale prelucrate in scopul mentionat la punctul (2) sunt dezvaluite sau transferate in conformitate cu temeiurile legale aplicabile, in functie de situatie si doar in conditii care asigura deplina confidentialitate si siguranta a datelor, urmatoarelor categorii de destinatari - societati de asigurare, societati de evaluare, prestatori de servicii utilizati de Banca in cadrul procesului de creditare, societati de recuperare a debitelor, OCPI, AEGRM, autoritati si institutii publice, notari publici, avocati, executori judecatoresti, Centrala Riscului de Credit*, societati (fonduri) de garantare a diverselor tipuri de produse de creditare, .

*Banca are obligatia legala de a raporta catre Centrala Riscurilor de Credit (CRC) informatia de risc de credit pentru fiecare debitor care indeplineste conditia de a fi raportat (cuprinde datele de identificare ale unui debitor, persoană fizică sau persoană juridică nonbancară, și operațiunile în lei și în valută prin care Banca se expune la risc față de acel debitor), respectiv să fi înregistrat față de acesta un risc individual, precum și informația despre fraudele cu carduri constatate.

6. Durata stocării datelor personale

Datele personale prelucrate in scopul indicat la punctul (2) sunt stocate in evidentele Bancii pentru o perioada de 5 ani de la incetarea contractului de credit si, dupa caz a contractului de garantie.

In evidentele Centralei Riscului de Credit datele raportate in temeiul obligatiei legale pe care Banca o are, respectiv informatiile de risc de credit și informatiile despre fraudele cu carduri sunt mentinute pe o perioada de 7 ani de la data inserarii.

7. Drepturile persoanelor vizate privind prelucrarea datelor cu caracter personal

In calitate de persoana vizata, va puteti exercita drepturile prevazute de Regulamentul UE 679/2016- Regulamentul General privind Protectia Datelor: dreptul de acces, dreptul de rectificare a datelor, dreptul de ștergere a datelor, dreptul la restrictionarea datelor, dreptul de a se opune prelucrării

Aceste drepturi pot fi exercitate prin transmiterea unei cereri scrise la sediul Bancii din Mun. Cluj-Napoca, str. G. Baritiu, nr. 8, jud. Cluj, cu mentiunea - „in atentia responsabilului cu protectia datelor (DPO)” sau pe cale electronica la adresa de e-mail dpo@btr1.ro, precum si dreptul de a va adresa Autorității Naționale pentru Supravegherea Prelucrării Datelor cu Caracter Personal și justiției.

Semnatura persoanei vizate,

Anexa 5



SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT
 GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA MEDIAS
 Capital social: 117 738 490 00 LEI
 ORC: J32/301/2000; C.I.F.: RO13068733
 P-lă C. I. Motăș nr. 1, cod: 551130, Medias, Jud. Sibiu
 Tel: 0040 269 803333, 803334; Fax: 0040 269 839029
 http://www.transgaz.ro; E-mail: cabinet@transgaz.ro



Nr.

Handwritten notes:
 109 m
 DC
 - 500
 Către, ...

Handwritten notes:
 11917
 2014

SC COMPEXIT TRADING SRL
Calea Turzii, nr.223, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Referitor la: **Modificare traseu conductă Dn 400 SRM Cluj I - SRM Cluj II în Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr.171bis din 10.03.2014, distanța minimă pe orizontală între o conductă de gaze și obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E, trebuie să fie de 20m. Distanța se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor.

S.N.T.G.N. Transgaz S.A. este de acord cu devierea, înlocuirea conductei în clasa 4 de locație și după caz protejarea acesteia, în conformitate cu normele mai sus precizate. Pentru amplasarea de obiective la o distanță mai mică de 20m (până la 6m), se impune și evaluarea riguroasă a influenței conductei asupra siguranței unor obiective din vecinătatea acestora, conform normelor mai sus amintite - Anexa 11, Evaluarea riscului și stabilirea distanțelor de siguranță.

Se va întocmi un proiect tehnic de deviere, înlocuire și după caz de protejare a conductei de gaze (1 exemplar parte scrisă + 1 exemplar în format electronic-CD), ce va fi transmis Departamentului Exploatare Mentenanță, str.George Enescu nr.11, Medias, în vederea avizării în C.T.E. - Transgaz S.A. În prealabil se va contacta E.T. Cluj pentru întocmirea notei de colaborare care va face parte integrantă din proiectul tehnic.

Proiectul tehnic și lucrările de execuție aferente vor fi executate de societăți autorizate de A.N.R.E. pentru lucrări asupra conductelor de înaltă presiune.

Lucrările de deviere, înlocuire și după caz de protejare a conductei de gaze vor fi executate cu respectarea strictă a procedurii interne(PP 97) a Transgaz S.A., care poate fi consultată în cadrul E.T. Cluj.

În zona de protecție a conductei de gaze(6m stanga-dreapta fata de conductă) lucrările de sapatura și umplutura se vor executa manual evitându-se lovirea conductei și a izolației anticorozive a acesteia.

Handwritten signature: ST

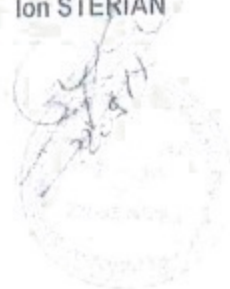
Cheltuielile aferente realizării lucrărilor de deviere, infocuire și după caz de protejare a conductei de gaze, vor fi suportate de către dumneavoastră.

Pentru relații suplimentare se va lua legătura cu Exploatarea Teritorială Cluj, str. Crisului, nr. 12, telefon 0264-414671

Prezenta adresă are caracter informativ și **nu reprezintă aviz de amplasament.**

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL,
Ion STERIAN



56

Anexa 6

Anexa 7 si 8

HOTĂRĂRE

privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în
Municipiul Cluj-Napoca, cartier Buna Ziua

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre prin care se propune aprobarea studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua

Analizând Referatul nr. 335486/445/28.06.2019 al Direcției Tehnice, prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua.

Văzând avizul comisiei de specialitate:

Reținând prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, H.C.L. nr. 315/2015 prin care s-a aprobat Strategia de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, HCL nr. 493/22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare prin care s-a aprobat documentația de urbanism faza P.U.G. precum și Procesul verbal întocmit în data de 28.06.2019 al Comisiei de verificare a terenurilor propuse ca amplasamente pentru obiectivele de investiții numită prin Dispoziția nr. 2710 din 06.09.2018 a primarului municipiului Cluj-Napoca completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018 ;

În conformitate cu prevederile art. 36, art. 39 alin 1, art. 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua , varianta ce se constituie în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Generală de Urbanism, Direcția Patrimoniu Municipiului și Evidența Proprietății.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează:
Secretarul municipiului.

Nr. ____ din ____
(Hotărârea a fost adoptată cu ____ voturi)

El

REFERAT

privind aprobarea Studiului de oportunitate in vederea stabilirii (identificarii) unui teren pentru amenajarea unui parc
in Municipiul Cluj-Napoca, cartier Buna Ziua

1. Contextul realizării acestei investiții:

Legislația europeană în domeniul educației incurajează practicarea activităților în aer liber atât într-un cadru organizat, cât și ca activitate individuală de petrecere a timpului liber, pentru îmbunătățirea sănătății populației. Un factor important în împlinirea acestui deziderat îl reprezintă educarea populației în sensul creșterii conștientizării valorii petrecerii timpului în aer liber ca parte integrantă a unui mod sănătos de viață precum și dezvoltarea unei atitudini pozitive față de activitățile fizice-recreative.

Având în vedere importanța activităților în aer liber ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea dezvoltării de noi parcuri se înscrie în politicile actuale de dezvoltare ca un argument viabil în favoarea creșterii accesibilității populației la programele naționale de formare fizică, socială și personală.

Cartierul "Bună Ziua", din Cluj-Napoca, situat în partea de sud a orașului, a apărut după revoluție și se află într-o dezvoltare tot mai accentuată. Deși în clipa de față are o populație relativ mică, se anticipează ca în următorii ani să se dezvolte foarte mult, la fel ca toată zona în care se află.

Analizând situația existentă relevantă prin faptul că în prezent nu există suficiente locuri amenajate pentru petrecerea timpului în aer liber Primaria municipiului Cluj-Napoca, a efectuat un studiu de oportunitate pentru stabilirea (identificarea) unor terenuri pentru amenajarea unui parc în cartier Buna Ziua.

Prin elaborarea studiului de oportunitate, s-au analizat și propus suprafețe de teren de **minim un hectar** care să corespundă amenajării unui parc, așa cum este specificat în Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

2. Necesitatea și oportunitatea realizării investiției

Conform PUG Municipiul Cluj Napoca, „Există un deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori (mp/loc), față de cuantumul stabilit prin OUG 114/2007 de 26 mp/ locuitor [...], cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă”. Cota existentă de spații verzi pe cap de locuitor, conform Memoria Generală aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca a fost exprimată ca fiind (existent) 15,92mp.

2.1. Obiectiv

Activitatea propusă este: **IDENTIFICAREA UNUL TEREN SI AMENAJAREA UNUL PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR**. Acest lucru se face conform:

A. conform PUG Municipiului Cluj-Napoca (Cap. 3.2.1.4. Protecția Mediului. Spații verzi):
"Obiectivul nr.1 SATISFACEREA NECESARULUI DE SPAȚII VERZI RAPORTAT LA NUMĂRUL DE LOCUITORI. CF. OUG 114/2007 (26 MP / LOCUITOR)

- 1a - înființarea de parcuri de importanță orașenească, dotări de agrement și alte spații publice cu caracter verde.
- 1b - reabilitarea suprafețelor libere din cartierele de locuințe, recuperarea și amenajarea suprafețelor reziduale, pe baza planurilor de regenerare urbană

- 1c - asigurarea terenului necesar înființării de spații verzi publice prin intermediul obligativității operațiunilor de reparaștere în zonele de restructurare/urbanizare
- **Obiectivul nr.2 PROTEJAREA HABITATELOR NATURALE VALOROASE ȘI A CADRULUI NATURAL**
 - 2a - păstrarea zonelor de habitat în afara zonei intravilan, instituirea interdicției de construire, accesibilizarea lor pentru turism specializat și de agrement
 - 2b - realizarea unei rețele de trasee ciclo-turistice în oraș și în jurul orașului
- **Obiectivul nr.3 PROTEJAREA ȘI REABILITAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTERIORUL CARTIERELOR DE LOCUIRE COLECTIVĂ**
 - 3a - delimitarea spațiilor verzi din cartiere, protejarea și amenajarea spațiilor libere virane ca spații verzi
 - 3b - reabilitarea centrelor de cartier cu prevederea unui procent semnificativ de spații verzi publice
- **Obiectivul nr. 4 PROTEJAREA SPAȚIILOR VERZI AFLATE PE TERENURI PRIVATE ȘI ASIGURAREA UNUI MANAGEMENT DURABIL A APELOR PLUVIALE**
 - 4a - stabilirea prin RLU a unor cote minime de suprafață verde la nivelul parcelelor, în funcție de utilizare
 - 4b - recomandări în RLU privind limitarea suprafețelor sigilate (impermeabilizate) la nivelul acceselor carosabile și pietonale
 - 4c - recomandări în RLU privind realizarea sistemelor durabile de management a apelor pluviale "

-B. Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, aprobată cu HCL 315/2015:

- „5. **Direcțiile strategice prioritare** sunt dezvoltate ca răspuns la problemele strategice cheie identificate, în scopul rezolvării acestora. Direcțiile strategice asumate generează politicile publice pentru dezvoltare, care le urmăresc și derivă din acestea.
- 5.1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.
- 5.2. Creșterea ofertei de dezvoltare economică a municipiului prin crearea de condiții atractive pentru și prin dezvoltarea spațială.
- 5.3. Gestiunea performantă și managementul competent al proprietăților imobiliare în echilibru între interesele publice și cele private.”

- “6. Politici publice prioritare pentru dezvoltarea urbană

Politicile publice sunt instrumente dedicate aplicării în vederea realizării dezvoltării în direcțiile strategice prioritare. Politicile generează programe și proiecte eligibile diferitelor surse de finanțare în cadrul proceselor de dezvoltare.

Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

- 6.1.1. Politica pentru o locuire accesibilă. Stimularea și suportul oferit unor categorii de persoane cu importanță strategică și generarea de soluții pentru categoriile vulnerabile.
- 6.1.2. Politica pentru utilizarea patrimoniului construit ca generator al dezvoltării durabile. Stimularea valorificării patrimoniului construit și a creșterii continue a acestuia prin realizări contemporane de calitate.

6.1.3. Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în condiții de dezvoltare eficientă.”

- “7. Programe și măsuri - generarea de studii și proiecte

Domeniul 1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

- 7.1.3. Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în

63

condiții de dezvoltare eficientă, economie consumului teritorial pe baze ecologice, economice și sociale. Echilibrul între mediul construit și cel natural.”

7.2.3. “Politica pentru utilizarea și conversia terenurilor și construcțiilor inactive și pentru regenerare urbană.

Program pentru restructurarea zonelor inactive industriale sau teroviare și a terenurilor virane

Program pentru Regenerare urbană a zonelor în declin urban - cartierele de locuințe de masă și zone pericentrale.

Program pentru Urbanizarea teritoriilor intravilane nedezvoltate”

“Proiecte pentru rețeaua cadrului natural

Conservarea coridoarelor ecologice cu rol în păstrarea biodiversității pe versanții de sud (cu implicarea comunelor Feleacu și Apahida) [...]”

Implementarea [...] în strategiile de dezvoltare urbană conduce la afirmarea unor centre urbane mai atractive și sustenabile și la sporirea indicelui de calitate a vieții.”

3.1. “Calitatea aerului și schimbări climatice

Poluarea aerului reprezintă marea provocare a ultimelor decenii, datorită agresivității poluanților asupra sănătății umane și impactului acestora asupra tuturor componentelor de mediu: aer, apă, sol, vegetație. [...]

Din perspectiva calității aerului se va urmări ca orașul să (re)devină un oraș cu “aer curat”, adecvat pentru un oraș modern, universitar și turistic, axat pe servicii și plasat într-un cadru natural favorabil.”

3.3. “Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate

Spațiile verzi reprezintă un element indispensabil dezvoltării urbane armonioase și echilibrate în teritoriu. Alături de ariile naturale protejate ele constituie „plămânul verde” al unui oraș și loc de refugiu și relaxare pentru locuitori.

Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului este extrem de important să facem distincția între spațiile verzi urbane cu destinație recreațională și ariile naturale protejate, care prezintă o funcționalitate mult mai complexă din punct de vedere științific și conservacionist.

Unele dintre cele mai importante funcții pe care le îndeplinesc spațiile verzi sunt: funcția hidrologică, antierozională, climatico-suniliară, funcția sanogen-psiho-genă, recreativă, estetică, științifică și educativă, ecologică.

În Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă se găsesc obiectivele de interes public, respectiv protecția și gestionarea durabilă a spațiilor verzi din localitățile urbane.

Ca tendință generală se poate afirma că spațiile verzi din cadrul zonelor urbane sunt puternic amenințate, prin restrângerea suprafețelor și impactului negativ al unor activități economice și sociale. Datorită presiunilor legate de spațiile disponibile pentru construcții, spațiile verzi sunt tot mai mult utilizate pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau de birouri.

Începând cu anul 2007, există un act normativ specific acestui domeniu și anume Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007, *Legea reglementării și administrării spațiilor verzi din zonele urbane*. Aceasta reglementează administrarea spațiilor verzi, obiectiv de interes public, în vederea asigurării calității factorilor de mediu și stării de sănătate a populației. Printre prevederile acestei legi se încadrează următoarele:

- suprafața minimă a unui parc este considerată a fi de 1 ha, iar scuarul va avea o suprafață mai mică de 1 ha;
- realizarea unor registre ale spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale, registrul național al spațiilor verzi fiind un sistem informațional care cuprinde datele tehnice ale spațiilor verzi conform indicilor de calitate și cantitate;
- schimbarea destinației terenurilor înregistrate în Registrul național al spațiilor verzi

89

ca spațiu verde public se poate face doar în conformitate cu prevederile legii.
O altă problemă este cea asociată suprafeței spațiilor verzi.

Cu mici excepții (Pădurea Făget, Pădurea Hoia ș.a.), corpurile (spațiile) verzi compacte, cu suprafață mare, sunt foarte puține în contextul urban analizat. Practic, doar Parcul Central și Parcul Iuliu Hațieganu reprezintă singurele spații verzi funcționale importante la nivel urban.”

“5.3. Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate

Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate

OBIECTIV: Dezvoltarea și întreținerea unei rețele diverse și interconectate de spații urbane verzi, cu caracteristici naturale semnificative, zone de pădure, arii protejate și alte areale care pun în valoare patrimoniul natural local.

Adaptarea spațiilor verzi și albastre (ex. lacuri) la specificul ariilor urbane și a zonelor funcționale ale municipiului conform regulamentelor de urbanism

- Includerea în Planul Urbanistic General și în Masterplanul municipiului;
- Program de amenajare a spațiilor verzi la nivel de cartiere;
- Proiect „Clujul Verde” și realizarea unui coridor ecologic interconectat în interiorul și în proximitatea municipiului

Creșterea gradului de conștientizare și educare a populației în raport cu importanța spațiilor verzi

- Plan de informare și conștientizare a proprietarilor asupra importanței spațiilor verzi;
- Consiliere pentru plantarea de specii caracteristice regiunii noastre în amenajarea gradinilor (recomandare: plante cu suprafață foliară mare care să absoarbă noxele);
- Plan de educare a populației axat pe cunoașterea, respectarea, îmbunătățirea și conservarea ecosistemelor.

Conservarea, refacerea și extinderea spațiului verde în zona urbană și periurbană

- Desemnarea de noi arii naturale protejate;
- Conservarea ariilor protejate prin stoparea construcțiilor pe amplasamentul sau în apropierea acestora, care induc presiune suplimentară asupra lor;
- Elaborarea/aplicarea de programe care să vizeze protejarea și extinderea suprafețelor împădurite;
- Realizarea cadastrului municipiului;
- Extindere, amenajare și reamenajare parcuri, scuaruri și alte spații verzi din domeniul public;
- Reamenajarea spațiilor ocupate de garaje între locuințele cu caracter colectiv - reamenajarea va viza demolarea vechilor construcții, construirea de parcuri sub- și/sau supraterran care să se integreze în regimul de înălțime și arhitectura locului, amenajarea spațiului suplimentar ca spațiu verde și refacerea esteticii peisajului; măsura va viza îndeosebi cartierele cu o lipsă acută de spații verzi: Mănăștur, Mărăști, Zorilor și zona industrială estică;
- Reconvertirea siturilor industriale poluate istoric;
- Utilizarea de plante evergreen (iedera, caprifoi), plantarea și replantarea copacilor pe marginea trotuarelor, perdele ecologice care să separe strada de trotuar;
- Înverzirea suprafețelor betonate (acoperișuri, fațade, străzi, alei, garaje).

În relație cu biodiversitatea și spațiile verzi la nivel municipal se va urmări creșterea procentului de spațiu verde pe cap de locuitor peste media la nivel național și distribuția echilibrată a spațiilor verzi care să asigure accesul facil al tuturor locuitorilor și îndeplinirea diverselor roluri inclusiv a celor de tip antipoluare și pro-biodiversitate.

În acest sens este necesar un efort puternic investițional și de reglementare cu referire la conservarea spațiilor verzi existente și realizarea de noi spații verzi în zonele deficitare și în cele de dezvoltare urbană; prin aceste măsuri se poate asigura faptul că spațiile au compacte, suprafață adecvată și interconectare formând o rețea verde.

Spațiile verzi sunt tratate frecvent ca ecosisteme și prin urmare, în gestionarea lor, primează criteriile ecologice asupra celor estetice, urmărindu-se conservarea cât mai multor zone naturale sau cvasi-naturale în spațiul extravilan”

65

2.2. Necesitatea și oportunitatea promovării investiției. Avantaje

„În condițiile în care norma Organizației Mondiale a Sănătății pentru spațiul verde este de 50mp/locuitor, iar standardele Uniunii Europene prevăd o cotă minimă de 26mp/locuitor, orașele din România trebuie să continue eforturile pentru extinderea ponderii de spațiu verde, precum și eficientizarea gestionării acestora”.

Conform „Memorin General” aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, suprafața totală de spații verzi (existente) este de 629,40 ha, iar suprafața totală de spații verzi propuse este de 1032,71ha.

Populația Municipiului Cluj-Napoca, conform „Tab8. Populația stabilă după etnie – județe, municipii, orașe, comune”, din Rezultatele finale ale Recensământului din 2011 (Institutul Național de Statistică) este de 324576 persoane.

Întrucât suprafața existentă de spațiu verde pe cap de locuitor a fost estimată la 19,4mp/loc, municipiitatea trebuie să adopte cât mai rapid o strategie de creștere a acestei suprafețe.

În zona considerată – cartierul Bună Ziua, nu există spații verzi în administrarea domeniului public, deși în Planul Urbanistic General și în Regulamentul aferent sunt prevăzute zone (Unități Teritoriale de Referință) specifice spațiilor verzi (Vc, Vpr).

Avantaje

Este binecunoscută importanța spațiilor verzi pentru îmbunătățirea calității aerului pe care îl respirăm, prin aportul de oxigen pe care plantele îl produc. Pe lângă acest aspect însă, spațiile verzi aduc multe alte beneficii asupra calității vieții noastre, în general. Astfel, spațiile verzi previn eroziunea solului și îmbunătățesc absorbția apelor pluviale, conferind un bun drenaj al acestora. Copacii au capacitatea de a absorbi substanțele poluante. S-a demonstrat că 20 de copaci maturi pot compensa poluarea produsă de o mașină ce parcurge 100 de km într-o zi. Totodată copacii sunt cei care împiedică supraîncălzirea zonelor în care există suprafețe întinse de beton și asfalt. În marile orașe temperaturile ridicate se resimt mult mai rău decât în alte zone, întrucât aceste suprafețe absorb căldura și o retransmit mediului ridicând astfel și mai mult temperatura resimțită. Un alt rol important al vegetației, în special copacii și arbuștii, este acela de reducere a poluării fonice, prin crearea unor ecrane fonoabsorbante de vegetație deasă.

Spațiile verzi influențează și starea de bine a oamenilor, expunerea în zone cu vegetație bogată având un rol benefic asupra stării generale a oamenilor și în diminuarea stresului.

Zonele naturale reprezintă cea mai bună alegere și pentru joaca celor mici, pentru recreere, pentru plimbări și activități diverse în familie, picnicuri, sau pentru dezvoltarea activităților sociale.

În același timp, vegetația oferă un habitat pentru o varietate de animale: păsări, insecte și alte organisme, înțelegând astfel că spațiile verzi sunt importante nu doar pentru om, ci și pentru celelalte viețuitoare - deci pentru ecosistem.

Și nu în ultimul rând, trebuie să avem în vedere aspectul estetic pe care spațiile verzi îl oferă. Spațiile verzi oferă locuitorilor aglomerărilor urbane (care de regulă reprezintă un mediu nesănătos și neprimitor de viață) niște surse de sănătate și relaxare care susțin protecția mediului și conservarea biodiversității. Iată care sunt principalele funcții ale spațiilor verzi în zonele urbane, conform diferitelor studii făcute de-a lungul timpului la nivel mondial:

- spațiile verzi susțin sistemele urbane din punct de vedere social și ecologic;
- contribuie la îndeplinirea nevoilor cognitive, estetice, de relaxare, de recreere ale oamenilor
- contribuie la diminuarea stresului vieții urbane ;
- contribuie la “umanizarea” orașului, fiind plăcute din punct de vedere estetic, au rol de înfrumusețare;
- oferă posibilitatea de a-ți clarifica și limpezi gândurile, susțin odihna oamenilor;
- cu cât spațiile verzi sunt mai diverse ca număr, tipuri de specii, tipuri de peisaje, cu atât e mai mare valoarea lor psihologică;
- reduce temperatura din oraș, prin procesul de evapotranspirație al plantelor; parcurile reprezintă o insulă de răcoare la apus, având un impact benefic asupra microclimatului;
- reglează regimul precipitațiilor; reduce amplitudinea scurgerilor acvifere de suprafață, reduce pericolul alunecărilor de teren;

- îmbunătățește calitatea aerului pe care îl respirăm
- reduce încălzirea excesivă, produsă de suprafețele pavate sau asfalt
- reduce poluarea ajutând la consumul de dioxid de carbon produs de majoritatea agenților economici și de transport
- crește volumul de oxigen din aerul pe care îl respirăm
- reduce acumularea de căldură (plantarea copacilor și crearea de zone umbrite).

In vederea implementării unui solutii procedurale a fost considerata ca necesara abordarea identificării amplasamentului în baza unui studiu de oportunitate.

Studiul realizat a identificat 6 variante:

- Varianta 1 - Zona „G. Moșil”
- Varianta 2 - Zona „K. Lajos”
- Varianta 3 - Zona „M. Sorescu”
- Varianta 4 - Zona „C. Negri - A. Graur”
- Varianta 5 - Zona „St. Luchian - G. Constantinescu”
- Varianta 6 - Zona „Becaș”

Asupra acestor variante au fost facute analize comparative. Varianta recomandată de proiectant ca fiind oportună amenajării unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, cartier Buna Ziua este varianta 6 (Zona „Becaș”). Concluziile cu privire la varianta recomandată din următoarele considerente:

- Zona „Becaș”, prezintă următoarele avantaje:

- **Aportul la cantitatea de spațiu verde** (la nivelul municipiului) - favorizează amplasamentul recomandat (cele ≈7,8 hectare aduc un aport de 0,24mp de spațiu verde/cap de locuitor la nivelul populației Municipiului Cluj-Napoca); în cazul celorlalte variante identificate, aportul este mult mai mic;

- **Deservire** foarte bună, datorată amplasamentului favorabil - în situația amenajării parcului, se pot realiza deschideri din strazile orientate nord-sud (perpendiculare pe str. Buna Ziua) și astfel poate deservi direct jumătatea sudică existentă a cartierului Buna Ziua; celelalte amplasamente identificate au o capacitate de deservire net inferioară;

- **Possibilitati de accesibilitate** foarte bună, atât din punctul de vedere al poziționării față de arterele de circulație (oportunitățile de deschidere către Calea Turzii, Mihai Romanu și str. Măceșului), cât și față de stațiile rețelei de transport în comun (stațiile rețelei de transport în comun sunt la mai puțin de 50m față de amplasament); în cazul celorlalte amplasamente identificate, accesibilitatea este limitată la o singură deschidere la o arteră (variantele 2,3,4,5), respectiv la mai multe deschideri la străzi de importanță locală (variantele 1,2,3,4,5)

- **Costul total al investiției**, compus din prețul de achiziție la care se adaugă valoarea amenajării, situează varianta recomandată în zona medie a opțiunilor identificate, dar considerând **prețul unitar** de achiziție (pe metru pătrat) - **de 16 ori mai mic** decât prețul unitar al terenului în cazul celorlalte variante identificate, și coroborat cu aportul major de suprafața de spațiu verde la nivel de municipiu - favorizează zona „Becaș”, chiar dacă poate presupune o valoare mai ridicată a amenajării (din cauza diferențelor de nivel și a condițiilor geologice modeste în zona unui curs de apă)

Viabilitatea terenului - pentru amenajarea unui parc - este condiționată în cazul variantei recomandate de amplasarea în zona de protecție a unei rețele edilitare și de diferențele de nivel, dar se poate considera compensată de suprapunerea pe culoarele Ve-Vpr prevăzute în PUG (și de faptul că acest lucru face terenul neconstruibil), deci recomandă această variantă - atât pentru utilizarea cât mai eficientă a suprafețelor de teren din interiorul Municipiului, cât și datorată prețului scăzut din cauza aceste clauze de non-acidificandi. Din punct de vedere urbanistic, alegerea variantei recomandate poate constitui un mare avantaj creat în condițiile coroborării realizării arterei prevăzute în PUG (între zona mediană a str. Buna Ziua și traseul Centurii din partea sud-estică a localității) cu realizarea parcului - pentru favorizarea dezvoltării urbanizării în partea sudică a zonei, în jurul unui „nucleu verde”. De asemenea, legăturile pe care această variantă de parc - traseu le poate crea, califică varianta zonei „Becaș” ca recomandabilă.

Studiul de oportunitate a fost prezentat și Comisiei de verificare a terenurilor propuse ca amplasamente pentru obiectivele de investiții numită prin Dispoziția nr. 2710 din 06.09.2018 a primarului municipiului Cluj-Napoca completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018, care întrunită în sesiunea din data de 28.06.2019, a avizat favorabil varianta recomandată de către SC Conpac Arhitect care SRL (elaboratorul studiului), respectiv varianta 6 (Zona „Becaș”) pentru amenajarea unui parc în Cartierul Buna Ziua.

Având în vedere cele prezentate mai sus și având în vedere prevederile Legii nr. 21 din 18 ianuarie 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, H.C.L. nr. 315/2015 prin care s-a aprobat Strategia de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, H.C.L. nr. 493/22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare prin care s-a aprobat documentația de urbanism baza P.U.C., precum și Avizul Favorabil din data de 28.06.2019 al comisiei de verificare a terenurilor propuse ca amplasamente pentru obiectivele de investiții numită prin Dispoziția nr. 2710 din 06.09.2018 a primarului municipiului Cluj-Napoca completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018, supunem aprobării în Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca Studiul de oportunitate în vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua, varianta 6 (zona "Becăș").

DIRECTOR
VIRGIL PORUȚIU

ȘEF SERVICIU
LIANA HENI

Inspector, Ioana Bucur

13

1. DATE GENERALE

**IDENTIFICAREA UNUI TEREN
ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNUI PARC
ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNĂ ZIUA.**

Cartierul 'Bună Ziua', din Cluj-Napoca, situat în partea de sud a oraşului, a apărut după revoluţie şi se află într-o dezvoltare tot mai accentuată. Deşi în clipa de faţă are o populaţie relativ mică se anticipează ca în următorii ani să se dezvolte foarte mult. În felul acesta toată zona în care se află,



1.1. Locaţia investiţiei:
Municipiul CLUJ - NAPOCA

1.2. Locaţia proiectului:
SC Conpac Arhitect SRL, Cluj Napoca

II) DATE CU PRIVIRE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI

2.1. Zona de interes (suprafața terenului în studiu)

Amplasamentul (zona) care a fost considerat(ă) pentru identificarea unui teren în vederea amenajării unui parc este situat(ă) în cartierul „Bună Ziua”:

- la sud de Str. Mihai Românu, N. Steinhardt
- la vest de Str. Episcop Marton Aron
- la nord de str. Wolfgang Amadeus Mozart, respectiv str. Nicolae Drăganu
- la est de str. Trifoiului, str. Măceșului



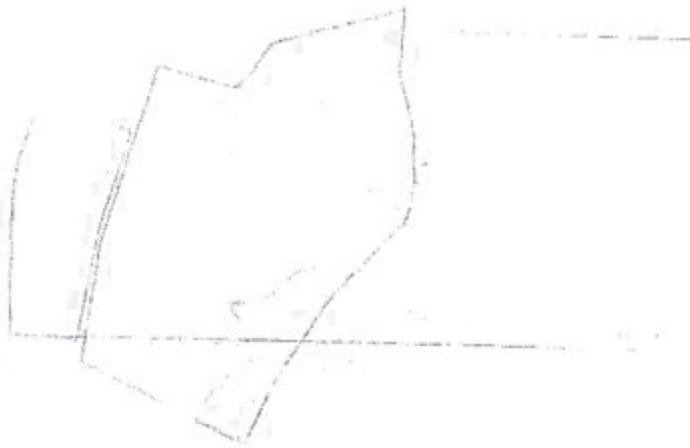
Cartierul „Bună Ziua” este un cartier cu adresabilitate pentru clasa medie, prezentând prioritar apartamente cu 1-2 camere și mai puțin cu 3 sau 4 camere. Accesul se realizează – în prezenta zonă rezidențială – dinspre Calea Turzii (Vest), sau dinspre strada Fagului (Est). Cartierul „Bună Ziua” nu este deservit corespunzător cu dotări de infrastructură urbană și este deficitar la capitolul spații verzi

11
H

Cartierul Buna Ziua se dezvoltă de o parte și de alta a Străzii Bună Ziua, respectiv Calea Turzii, și se caracterizează prin dezvoltări de locuințe individuale, cuplate, colective de mici și medii dimensiuni, cu acces din străduțe ce pornesc spre Nord sau Sud din Str. Bună Ziua. În partea estică se găsește un hotel de mari dimensiuni, și un supermarket. O mare parte din construcțiile de la strada Bună Ziua găzduiesc activități de comerț sau servicii.

Zona Calea Turzii are un caracter mixt, dat de centrele comerciale de mari dimensiuni, showroomuri, stații de carburanți, clădiri de birouri, hoteluri, centre medicale, etc.

În sud-estul zonei de studiu, se distinge un triunghi definit de străzile Mihai Românu (Sud), Măceșului (Est), respectiv cursul Becașului (Nord-Vest). Această zonă este relativ slab construită - câteva operațiuni tip "fundătură" sau "bucă" - din străzile Măceșului (spre Vest), respectiv din Mihai Românu (spre nord).



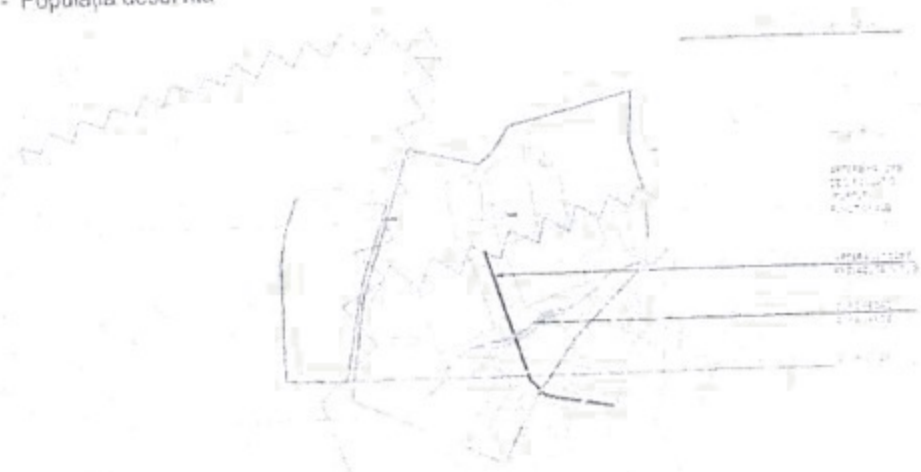
Cartierul nu este dotat cu echipamente specifice infrastructurii educaționale de stat. În zonă sunt câteva unități de învățământ pre-școlar, dar acestea sunt private.

Zona este în prezent lipsită de dotări urbane pentru loisir sau activități sportive, iar accesibilitatea din punct de vedere al transportului în comun este de asemenea limitată.



În vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Bună Ziva a fost făcută analiza zonei, având în vedere următoarele aspecte principale:

- Suprafața să fie peste 1 hectar (conform legii 24/2007 – pentru deținerea unui parc);
- Viabilitatea terenului (să nu prezinte riscuri);
- Accesibilitate bună (în perspectiva unei dezvoltări/urmarea tendințelor identificate în parcelar și PUG)
- Posibilități de dezvoltare / extindere, utilizând zona verde constituită de-a lungul Becașului
- Prețul – de la prețul estimat de achiziție, până la valoarea totală a investiției (incluzând amenajarea)
- Populația deservită



1/2
93

Considerând zona de studiu și criteriile principale enumerate mai sus, am identificat 7 zone
pretabile (suprafață peste 1ha) pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj Napoca - Cartier Bună Ziua.

1. Zona „Gigore Mosil” – situată în partea Vestică a zonei de studiu, în apropierea unui
magazin de biciclete de mari dimensiuni, respectiv aproape de Calea Turzii, situată în zona de protecție a
unei rețele edilitare.
2. Zona „K. Lajos” – situată pe str. Bună Ziua, foarte aproape de intersecția cu Calea Turzii -
ax de dezvoltare, cu spații dedicate preponderent serviciilor și comerțului, în prezența ocupată de o activitate
comercială cu caracter temporar.
3. Zona „M. Sorescu” – situată la Sud de str. Bună Ziua și la Nord de cursul Becașului, între
două zone cu caracter rezidențial semi-colectiv, cu densitate medie; pe această zonă este prevăzută o
arteră de legătură cu traseul unei dezvoltări a unei artere de circulație rutieră de mare importanță.
4. Zona „C. Negri – A. Graur” - situată la Sud de str. Bună Ziua și la Nord de cursul
Becașului, într-o zonă cu caracter rezidențial semi-colectiv nou dezvoltată, cu densitate medie.
5. Zona „S. Luchian – G. Constantinescu” - situată la Nord de str. Bună Ziua, între o zonă cu
caracter rezidențial colectiv cu densitate medie (ridicată) și o zonă de servicii de importanță crescută
(hotel, supermarket).
6. Zona „Becaș” – este o zonă situată de-a lungul cursului Becașului, respectiv de-a lungul
cuforului verde de protecție a unei rețele edilitare; această zonă face legătura între Calea Turzii – o arteră
de importanță municipală și două străzi cu un foarte mare potențial de dezvoltare și cu o deschidere foarte
bună pentru zona sudică a dezvoltării actuale „Bună ziua”; situată în nordul unei zone destructurate, dar cu
mare potențial de dezvoltare în condițiile realizării arterei de legătură între str. Bună Ziua și traseul unei
dezvoltări a unei artere de circulație rutieră de importanță municipală, poate aduce un aport valoros atât
câtre creșterea nivelului de trai în zonă, cât și la creșterea suprafeței de spațiu verzi a Municipiului.

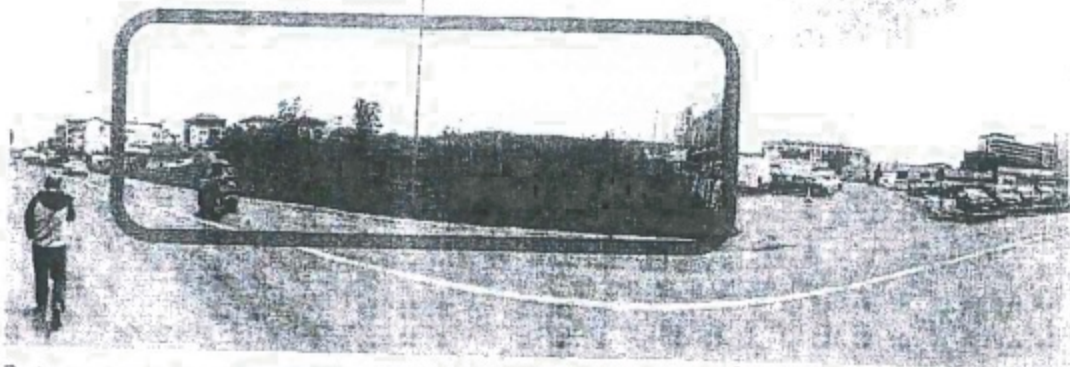
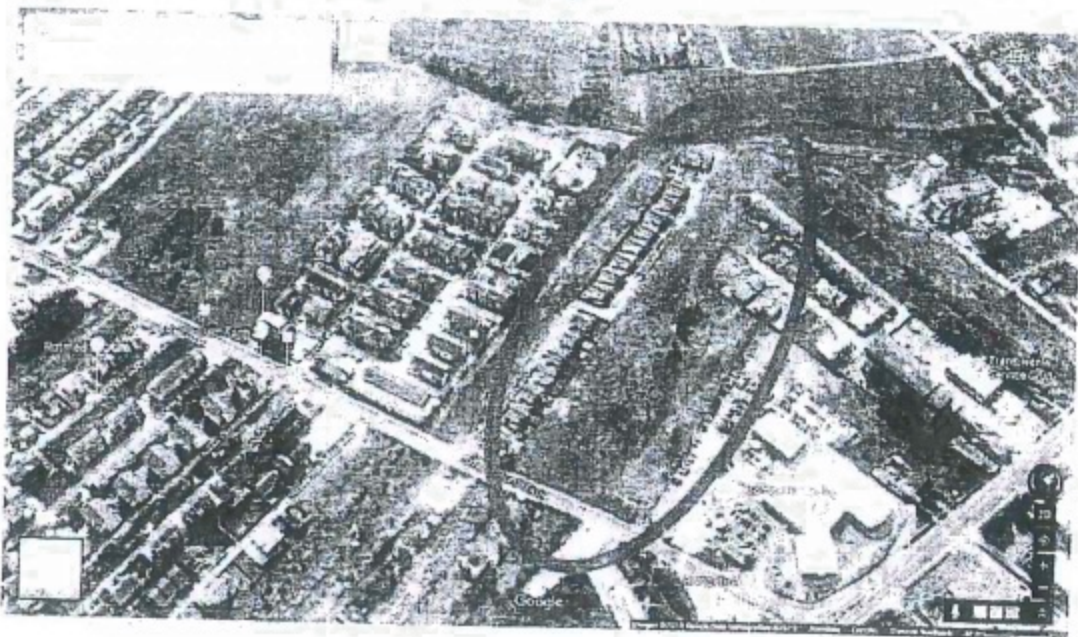
Suprafețele de teren sunt relative, estimate pe materialele disponibile: PUG Municipiul Cluj Napoca,
informații cadastrale, informații puse la dispoziție de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Acestea vor trebui
actualizate, atât prin studii topografice, cât și prin interogarea datelor OCPI, în etapa demarării studiului
(PUZ) pentru constituirea obiectivului pe terenul ales pentru amenajarea parcului. Erorile pot apărea atât
din diferențe dintre datele din acte și măsurători, cât și din schimbările survenite în timp (naturale /
antropice).

2. Zona „K. Lojos” - situata pe str. Bună Ziua, foarte aproape de intersecția cu Calea Turzii - ax de dezvoltare, cu spații dedicate preponderent serviciilor și comerțului, în prezent ocupată de o activitate comercială cu caracter temporar (depozit cherestea). Vecinătățile sunt:

- Str. Bună Ziua - la Nord
- Showroom auto, „ansamblu” rezidențial (densitate medie) Calea Turzii - la vest
- Culoar verde - curs Becas - la Srid
- „Ansamblu” locuințe individuale (K. Lojos) - la Est

Zona este caracterizată de:

- Suprafață cumulată de minim 1 ha
- nu prezintă riscuri naturale, dar este în zona de protecție a unei rețele edilitare (surf)
- accesibilitate relativ redusă
- grad relativ scăzut de deservire populație



Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul următor elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

Handwritten signature or initials.

Tabel 2

Nr	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "K. Lajos"
1	Aria de studiu - Cartier Buna nua (mp)	Aria de studiu delimitată în anexa Colelei de Secți	1258974
2	Suprafața zona identificată - propusă (mp)	Suprafața zonei reconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste lha	15758
3	Categorie de folosință (actual, cîr CU)	Regimul economic	A, U
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	URA, UAR VPr, Ve III
5	Accesibilitate rutieră (categorie)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	
6	Accesibilitate Transport public (distanță)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	= 105m
7	Accesibilitate Transport public (linie)	linia Compania de Transport Public Cluj-Napoca	21,46; 405 4,28; 1411, 1412
8	Locuitori deserviți - zona studiului (într-o primă Cluj-Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile situate în Aria de Studiu	6585
9	Estimare - Locuitori deserviți în Aria mediu de accesibilitate personală	Estimare - locuitori pe o rază de 400 m	2503
10	Suprafața spațiului verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	3,91
11	Pret unitar achiziție (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 995/2016	900
12	Valoare achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 995/2016	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	20.605.400
13	Marja - Preț unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe protecția (sențențe) de amenajare parcurs în România, 2009-2019	95-950
14	Preț unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerând condițiile cadrului stației (naturale antropice)	300
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	7.727.800
16	Valoare totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	28.333.200
17	Raport Valoare investiție/ hă loc. deserviți existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 9	11301
18	Raport Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1100

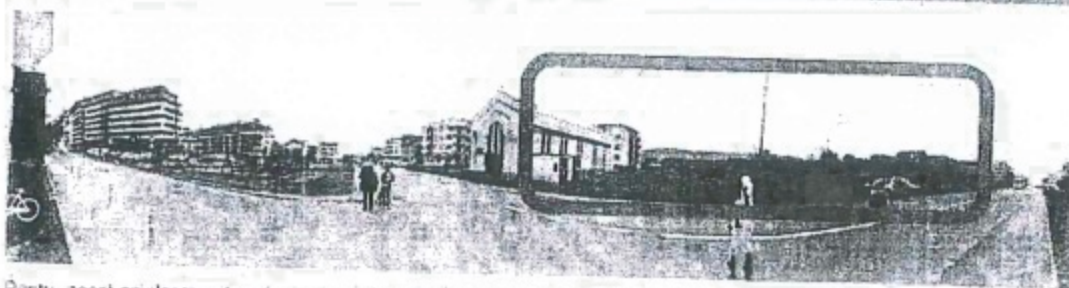
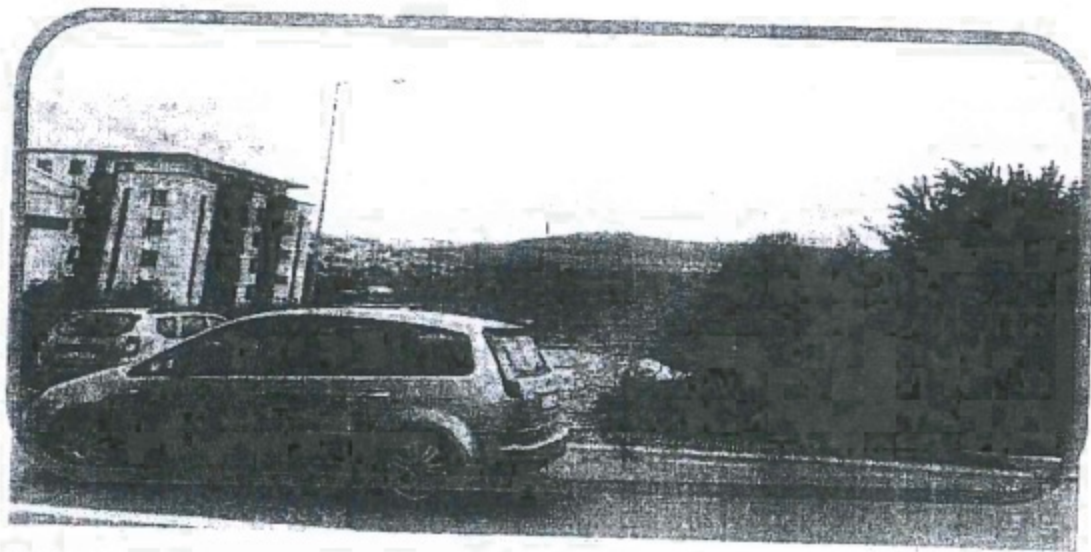
49

3. Zona „M. Soreescu” - situată la Sud de str. Bună Ziua și la Nord de cursul Becașului, între două zone cu caracter rezidențial semi-colectiv, cu densitate medie; pe această zonă este prevăzută o arteră de legătură cu traseul unei dezvoltări a unei artere de circulație rutieră de mare importanță. Vecinătățile sunt:

- Str. Bună Ziua - la Nord
- „Ansamblu” locuințe individuale, Grădinița privată (Zaharia Stancu) - la Est
- Culoar verde - curs Becaș - la Sud
- Str. Marin Soreescu - la Est

Zona este caracterizată de:

- Suprafața cumulată de minim 1 ha
- nu prezintă riscuri naturale, dar este în zona de protecție a unei rețele militare (sud)
- accesibilitate bună
- grad mediu de deservire populație



Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul următor elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

80

Tabel 3

Nr. crt.	Conținut indicator	Descriere	Zona "M. Soreșcu"
1	Area de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Area de studiu delimitată în anexa Căminului de Sarini	1258974
2	Suprafața zona identificată- propuneri (mp)	Suprafața zonei reconstruite compuse identificate în Area de studiu, pe ter. 1ha	45275
3	Categorie de folosință (actual, crt CU)	Regimul economic:	A
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Rețea în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, UMc, UPr, Ue
5	Accesibilitatea rutieră (categorie)	Conform Ordinanței 43/1997 și Ordi. 49 din 27-Iun-1999	II
6	Accesibilitate Transport public (distanță)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	<50m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Ciuj-Năpoca	21
8	Locuitori desemnați zona studiu (conform Info Primăria Ciuj-Năpoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile alinate în Area de Studiu	6588
9	Estimare - Locuitori (deserviți) în anul mediu de accesibilitate prețabilă	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	5269
10	Suprafața spațiu verde posibil pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	6,87
11	Pret unitar achiziție (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Ciuj" NB 985/2018	600
12	Valoare achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Ciuj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	36.182.400
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2000-2019	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	prepararea elaboratului, considerând condițiile cadrului studiu (natural, antropice)	700
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	13.508.400
16	Valoare totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	49.750.800
17	Raport Valoare investiție/ Nr loc. deserviți (cap locuitor)	raport crt 16/ crt 8	3443
18	Raport Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1100

5. — Zona „S Luchian – G Constantinescu” - situată la nord de str. Bună Ziua, între o zonă cu caracter rezidențial colectiv cu densitate medie (indicată) și o zonă de servicii de importanță crescută (hotel, supermarket), are o expunere foarte mare și se bucură de o accesibilitate bună. Vecinătățile sunt:

- Str. Bună Ziua - la Sud
- Aleea Gojii Constantin - la Est
- Locuințe colective – Str. Vasile Conta - la Nord
- „Ansamblu” locuințe colective / individuale (Luchian) - la Vest

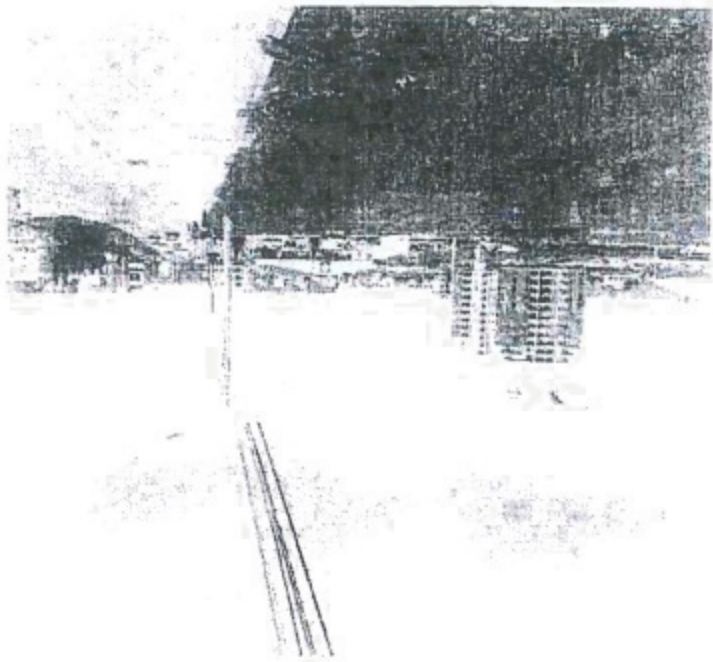
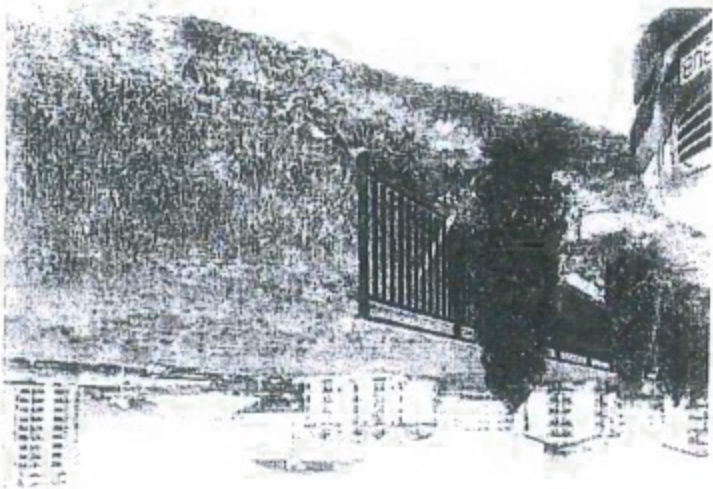
Zona este caracterizată de:

- Suprafață cumulată de minim 1 ha
- nu prezintă riscuri naturale, nu este în zona de protecție a unei rețele edilitare
- accesibilitate bună
- grad ridicat de deservire populație



Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul următor elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

89

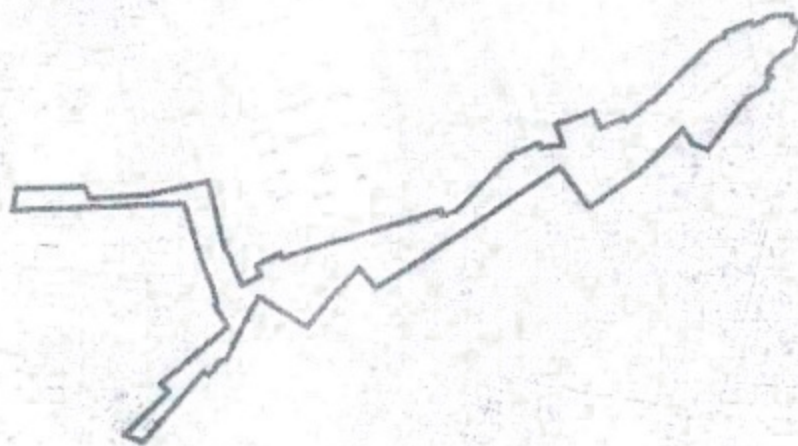


86

6. Zona „Becaș” – este o zonă situată de-a lungul cursului Becașului, respectiv de-a lungul culoarului verde de protecție a unei rețele edilitare; aceasta zonă face legătura între Calea Turzii – o arteră de importanță municipală și două străzi cu un foarte mare potențial de dezvoltare și cu o deschidere foarte bună pentru zona sudică a dezvoltării actuale „Bună ziua”

Zona este caracterizată de:

- Suprafață cumulată de minim 1 ha
- nu prezintă riscuri naturale, dar este în zona de protecție a unei rețele edilitare;
- accesibilitate foarte bună
- grad foarte mare de deservire populație



Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul următor elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

Tabel 6

Nr.	Conținutul indicelui	Descriere	Zona "Becce"
1	Act de studiu - Centru Baza (ca. imp)	Act de studiu definit în zona Licența de zonă	1.540,74
2	Suprafața zonei identificată pe suprafața (imp)	Suprafața zonei învecinate compoziție terenurilor în Act de studiu, pe suprafața	7740
3	Categoriile de folosință (actual - conf. CU)	Regimul economic	4 V
4	UTR	Unitatea Teritorială de Planificare în care se realizează zona identificată, conform PUG	Va. vor. 50c. 1a
5	Accesibilitate rutieră (raționare)	Conținutul Codului 43/1997 și Ordonanța 27 din 27.06.1998	148,45
6	Accesibilitate Transport public (raționare)	Distanta de la suprafața identificată la rețeaua stațiilor de transport public	1,48
7	Accesibilitate Transport public (imp)	Indicele Companiei de Transport Public "Lăzăr Mănuș" a	27,76 - 405,41 / 411 - 412
8	Locuri de parcare (ca. studiu) conform art. 11 din Legea nr. 100/2016	Calculul numărului de locuri de parcare conform art. 11 din Legea nr. 100/2016	694
9	Estimarea valorii terenurilor și a suprafețelor de accesibilitate rutieră	Estimarea terenurilor pe o suprafață de 402 m	50,27
10	Suprafața terenurilor disponibile pe suprafața terenurilor în zona proiectului	Raport nr. 2 - art. 8	11,91
11	Preț unitar estimat (lei / mp)	conform "Studiu de piață - fond imobiliar pe suprafața terenurilor" nr. 1/2018	50
12	Valoare estimată teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar pe suprafața terenurilor" nr. 1/2018	aplicarea prețului (art. 11) pe suprafața identificată (art. 2)	3.050.000
13	Mașă - Preț unitar estimat (lei/mp)	mașă orientativă, bazată pe proiectul (studiu) de amenajare parcurii în România, 2008-2019	190.1420
14	Preț unitar estimat amenajare (lei/mp)	preț unitar estimat amenajare, calculat conform art. 11 din Legea nr. 100/2016	231
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea prețului (art. 14) pe suprafața identificată (art. 2)	55.474.000
16	Valoare estimată teren (lei) și valoarea estimată amenajare (lei)	suma valorii terenurilor (art. 12) și valoarea estimată amenajare (art. 15)	58.524.000
17	Raport Valoare investiție/ Nr loc. deservit existent (lei / locatar)	raport art. 16 art. 8	4380
18	Raport Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport art. 16 art. 2	780

88

2.3. Caracteristicile spațiului de dezvoltare al zonei Bona Ziua (Anexa 1 la planul)

Terenul identificat - ilustrat în planșa U15 - este ne-amenajat (viran) și greu accesibil (pietonal și auto), dar are un mare potențial de dezvoltare, datorită expunerii (partea sudică a dezvoltării Bună Ziua) și a posibilităților de relaționare cu Calea Turzii și strada Măceșului.



Terenul identificat cu cel mai mare potențial pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Bună Ziua este cel amplasat de-a lungul cursului Becașului, de-a lungul culoarelor Ve și Vpr (zona Verde și zona de protecție rețele edilitare), cu câteva extinderi în UTR-unile Liu, respectiv ULic - cu o suprafață de aproximativ 77800mp (7.8ha). La această suprafață se pot adăuga, prin constituirea obiectivului de utilitate publică, terenuri / porțiuni din imobile libere de construcții, aflate în vecinătatea imediată a culoarului identificat.

În prezent, accesibilitatea acestui teren este redusă, dar posibilitățile de dezvoltare pe care le oferă în perspectiva realizării arterei de legătură între str. Bună Ziua și traseul prevăzut pentru centură cresc potențialul de creștere a zonei (spre Mihai Românu și Str. Măceșului) și dau posibilitatea constituirii acesteia ca un cartier - nu ca o dezvoltare liniară de-a lungul unei străzi, ci poate avea o creștere planificată, sistematizată în jurul unui element natural (cursul Becașului). Precizăm ca nu toate terenurile din zona sunt cadastrate, și nu beneficiază de număr cadastral și de carte funciară.

89

III. HEURISTICĂ ȘI CUMPLINȚĂ ÎN BUNĂ ÎMPREVEDEREA INVESTIȚIILOR
Conform PUG Municipiului Cluj-Napoca, *Există un deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori (mp/loc), față de cuantumul stabilit prin OUG 114/2007 de 26 mp/locuitor [] cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă*. Cota existența de spații verzi pe cap de locuitor, conform Memoriu General aferent PUG Municipiului Cluj-Napoca a fost exprimată ca fiind (existent) 15.92mp.

Obiectivul este IDENTIFICAREA UNUI TEREN ȘI AMENAJAREA UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNĂ ZIUA. Acest lucru se face conform

- A. conform PUG Municipiului Cluj-Napoca (Cap. 3.2.1.4. Protecția Mediului, Spații verzi¹):
- **"Obiectivul nr.1 SATISFACEREA NECESARULUI DE SPAȚII VERZI RAPORTAT LA NUMĂRUL DE LOCUITORI, CF. OUG 114/2007 (26 MP / LOCUITOR)**
 - 1a - înființarea de parcuri de importanță orașenească, dotări de agrement și alte spații publice cu caracter verde.
 - 1b - reabilitarea suprafețelor libere din cartierele de locuințe, recuperarea și amenajarea suprafețelor reziduale, pe baza planurilor de regenerare urbană
 - 1c - asigurarea terenului necesar înființării de spații verzi publice prin intermediul obligativității operațiunilor de reparcelare în zonele de restructurare/ urbanizare
 - **Obiectivul nr.2 PROTEJAREA HABITATELOR NATURALE VALOROASE ȘI A CADRULUI NATURAL**
 - 2a - păstrarea zonelor de habitat în afara zonei intravilan, instituirea interdicției de construire, accesibilizarea lor pentru turism specializat și de agrement
 - 2b - realizarea unei rețele de trasee ciclo-turistice în oraș și în jurul orașului
 - **Obiectivul nr.3 PROTEJAREA ȘI REABILITAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTERIORUL CARTIERELOR DE LOCUIRE COLECTIVĂ**
 - 3a - delimitarea spațiilor verzi din cartiere, protejarea și amenajarea spațiilor libere virane ca spații verzi
 - 3b - reabilitarea centrelor de cartier cu prevederea unui procent semnificativ de spații verzi publice
 - **Obiectivul nr. 4 PROTEJAREA SPAȚIILOR VERZI AFLATE PE TERENURI PRIVATE ȘI ASIGURAREA UNUI MANAGEMENT DURABIL A APELOR PLUVIALE**
 - 4a - stabilirea prin RLU a unor cote minime de suprafață verde la nivelul parcelelor, în funcție de utilizare
 - 4b - recomandări în RLU privind limitarea suprafețelor sigilate (impermeabilizate) la nivelul acceselor carosabile și pietonale
 - 4c - recomandări în RLU privind realizarea sistemelor durabile de management a apelor pluviale *

¹ Memoriu general, PUG Cluj-Napoca, pg 95

B. Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020 aprobată cu HCL 315/2015:

- „5. **Direcțiile strategice prioritare**² sunt dezvoltate ca răspuns la problemele strategice cheie identificate, în scopul rezolvării acestora. Direcțiile strategice asumate generează politicile publice pentru dezvoltare, care le urmăresc și derivă din acestea.

5.1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

5.2. Creșterea ofertei de dezvoltare economică a municipiului prin crearea de condiții atractive pentru și prin dezvoltarea spațială.

5.3. Gestiunea performantă și managementul competent al proprietăților imobiliare în echilibru între interesele publice și cele private.”

- **“6. Politici publice prioritare pentru dezvoltarea urbană**

Politicile publice sunt instrumente dedicate aplicării în vederea realizării dezvoltării în direcțiile strategice prioritare. Politicile generează programe și proiecte eligibile diferitelor surse de finanțare în cadrul proceselor de dezvoltare.

Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

6.1.1. Politica pentru o locuire accesibilă. Stimularea și suportul oferit unor categorii de persoane cu importanță strategică și generarea de soluții pentru categoriile vulnerabile.

6.1.2. Politica pentru utilizarea patrimoniului construit ca generator al dezvoltării durabile. Stimularea valorificării patrimoniului construit și a creșterii continue a acestuia prin realizări contemporane de calitate.

6.1.3. Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în condiții de dezvoltare eficientă.”

- **“7. Programe și măsuri - generarea de studii și proiecte**

Domeniul 1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

7.1.3.³ Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în condiții de dezvoltare eficientă, economia consumului teritorial pe baze ecologice, economice și sociale. Echilibrul între mediul construit și cel natural.”

7.2.3.⁴ Politica pentru utilizarea și conversia terenurilor și construcțiilor inactive și pentru regenerare urbană.

Program pentru restructurarea zonelor inactive industriale sau feroviare și a terenurilor virane

Program pentru Regenerare urbană a zonelor în declin urban – cartierele de locuințe de masă și zone pericentrale.

Program pentru Urbanizarea teritoriilor intravilane nedevelopate”

“Proiecte pentru rețeaua cadrului natural⁵

Conservarea coridoarelor ecologice cu rol în păstrarea biodiversității pe versanții de sud (cu implicarea comunelor Feleacu și Apahida) [...]

² Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, pg 636.

³ Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 639

⁴ Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 640

⁵ Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 641

implementarea [...] în strategiile de dezvoltare urbană conduce la afirmarea unor **centre urbane mai atractive și sustenabile și la sporirea indicelui de calitate a vieții.**"

3.1. "Calitatea aerului și schimbări climatice"⁶

Poluarea aerului reprezintă marea provocare a ultimelor decenii, viașoria agresivității poluanților asupra sănătății umane și impactului acestora asupra tuturor componentelor de mediu: aer, apă, sol, vegetație. [...]

Din perspectiva calității aerului se va urmări ca orașul să (re)devină un oraș cu "aer curat", adecvat pentru un oraș modern, universitar și turistic, axat pe servicii și plasat într-un cadru natural favorabil."

3.3. "Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate"

Spațiile verzi reprezintă un element indispensabil dezvoltării urbane armonioase și echilibrate în teritoriu. Alături de ariile naturale protejate ele constituie „plămânul verde” al unui oraș și loc de refugiu și relaxare pentru locuitori.

Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului este extrem de important să facem distincția între spațiile verzi urbane cu destinație recreațională și ariile naturale protejate, care prezintă o funcționalitate mult mai complexă din punct de vedere științific și conservacionist.

Unele dintre cele mai importante funcții pe care le îndeplinesc spațiile verzi sunt: funcția hidrologică, antierozională, climatico-sanitară, funcția sanogen-psiho-genă, recreativă, estetică, științifică și educativă, ecologică.

În Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă se găsesc obiectivele de interes public, respectiv protecția și gestionarea durabilă a spațiilor verzi din localitățile urbane.

Ca tendință generală se poate afirma că spațiile verzi din cadrul zonelor urbane sunt puternic amenințate, prin restrângerea suprafețelor și impactului negativ al unor activități economice și sociale. Datorită presiunilor legate de spațiile disponibile pentru construcții spațiile verzi sunt tot mai mult utilizate pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau de birouri.

Începând cu anul 2007, există un act normativ specific acestui domeniu și anume Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007, *Legea reglementării și administrării spațiilor verzi din zonele urbane*. Aceasta reglementează administrarea spațiilor verzi, obiectiv de interes public, în vederea asigurării calității factorilor de mediu și stării de sănătate a populației. Printre prevederile acestei legi se încadrează următoarele.

- suprafața minimă a unui parc este considerată a fi de 1 ha, iar scuarul va avea o suprafață mai mică de 1 ha;
- realizarea unor registre ale spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale, registrul național al spațiilor verzi fiind un sistem informațional care cuprinde datele tehnice ale spațiilor verzi conform indicilor de calitate și cantitate;
- schimbarea destinației terenurilor înregistrate în Registrul național al spațiilor verzi ca spațiu verde public se poate face doar în conformitate cu prevederile legii.

O altă problemă este cea asociată suprafeței spațiilor verzi.

Cu mici excepții (Pădurea Făget, Pădurea Hoia ș.a.), corpurile (spațiile) verzi compacte, cu suprafață mare, sunt foarte puține în contextul urban analizat. Practic, doar Parcul Central și Parcul Iuliu Hațieganu reprezintă singurele spații verzi funcționale importante la nivel urban."

⁶ Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg. 948

Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg. 960

92

5.3. Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate⁸

Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate

OBIECTIV: Dezvoltarea și întreținerea unei rețele diverse și interconectate de spații urbane verzi, cu caracteristici naturale semnificative, zone de pădure, arii protejate și alte areale care pun în valoare patrimoniul natural local.

Adaptarea spațiilor verzi și albastre (ex. lacuri) la specificul ariilor urbane și a zonelor funcționale ale municipiului conform regulamentelor de urbanism

- Includerea în Planul Urbanistic General și în Masterplanul municipiului;
- Program de amenajare a spațiilor verzi la nivel de cartiere;
- Proiect „Clujul Verde” și realizarea unui coridor ecologic interconectat în interiorul și în proximitatea municipiului

Creșterea gradului de conștientizare și educare a populației în raport cu importanța spațiilor verzi

- Plan de informare și conștientizare a proprietarilor asupra importanței spațiilor verzi;
- Consiliere pentru plantarea de specii caracteristice regiunii noastre în amenajarea gradinilor (recomandare: plante cu suprafață foliară mare care să absoarbă noxele);
- Plan de educare a populației axat pe cunoașterea, respectarea, îmbunătățirea și conservarea ecosistemelor.

Conservarea, refacerea și extinderea spațiului verde în zona urbană și periurbană

- Desemnarea de noi arii naturale protejate;
- Conservarea ariilor protejate prin stoparea construcțiilor pe amplasamentul sau în apropierea acestora, care induc presiune suplimentară asupra lor;
- Elaborarea/aplicarea de programe care să vizeze protejarea și extinderea suprafețelor împădurite;
- Realizarea cadastrului municipiului;
- Extindere, amenajare și reamenajare parcuri, scuaruri și alte spații verzi din domeniul public;
- Reamenajarea spațiilor ocupate de garaje între locuințele cu caracter colectiv - reamenajarea va viza demolarea vechilor construcții, construirea de parcări sub- și/sau supraterane care să se integreze în regimul de înălțime și arhitectura locului, amenajarea spațiului suplimentar ca spațiu verde și refacerea esteticii peisajului; masura va viza îndeosebi cartierele cu o lipsă acută de spații verzi: Mănăștur, Măraști, Zorilor și zona industrială estică;
- Reconversia siturilor industriale poluate istoric;
- Utilizarea de plante evergreen (iedera, caprifoi), plantarea și replantarea copacilor pe marginea trotuarelor, perdele ecologice care să separe strada de trotuar;
- Înverzirea suprafețelor betonate (acoperișuri, fațade, străzi, alei, garaje).

În relație cu biodiversitatea și spațiile verzi la nivel municipal se va urmări creșterea procentului de spațiu verde pe cap de locuitor peste media la nivel național și distribuția echilibrată a spațiilor verzi care să asigure accesul facil al tuturor locuitorilor și îndeplinirea diverselor roluri inclusiv a celor de tip antipoluare și pro-biodiversitate.

În acest sens este necesar un efort puternic investițional și de reglementare cu referire la conservarea spațiilor verzi existente și realizarea de noi spații verzi în zonele deficitare și în cele de dezvoltare urbană; prin aceste măsuri se poate asigura faptul că spațiile au compactețe, suprafață adecvată și interconectare formând o rețea verde.

Spațiile verzi sunt tratate frecvent ca ecosisteme și prin urmare, în gestionarea lor, primează criteriile ecologice asupra celor estetice, urmărindu-se conservarea cât mai multor zone naturale sau cvasi-naturale în spațiul extravilan”

⁸ Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 1006

„În condițiile în care norma Organizației Mondiale a Sănătății pentru spațiu verde este de 50mp/locuitor iar standardele Uniunii Europene prevăd o cotă minimă de 26mp/locuitor, orașele din România trebuie să continue eforturile pentru extinderea ponderii de spații verzi, precum și eficientizarea gestionării acestora”⁹.

Conform „Memoriu General” aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, suprafața totală de spații verzi (existente) este de 629,40 ha, iar suprafața totală de spații verzi propuse este de 1032,71ha.

Populația Municipiului Cluj-Napoca, conform „Tab8. Populația stabilă după etnie – județe, municipii, orașe, comune”, din Rezultatele finale ale Recensământului din 2011 (Institutul Național de Statistică)¹⁰ este de 324576 persoane.

Întrucât suprafața existentă de spațiu verde pe cap de locuitor a fost estimată la 19,4mp/loc, municipalitatea trebuie să adopte cât mai rapid o strategie de creștere a acestei suprafețe.

În zona considerată – cartierul Bună Ziua, nu există spații verzi în administrarea domeniului public, deși în Planul Urbanistic General și în Regulamentul aferent sunt prevăzute zone (Unități Teritoriale de Referință) specifice spațiilor verzi (Ve, Vpr).

Avantaje

Este binecunoscută importanța spațiilor verzi pentru îmbunătățirea calității aerului pe care îl respirăm, prin aportul de oxigen pe care plantele îl produc. Pe lângă acest aspect însă, spațiile verzi aduc multe alte beneficii asupra calității vieții noastre, în general. Astfel, spațiile verzi previn eroziunea solului și îmbunătățesc absorbția apelor pluviale, conferind un bun drenaj al acestora. Copacii au capacitatea de a absorbi substanțele poluante. S-a demonstrat că 20 de copaci mari pot compensa poluarea produsă de o mașină ce parcurge 100 de km într-o zi. Totodată copacii sunt cei care împiedică supraîncălzirea zonelor în care există suprafețe întinse de beton și asfalt. În marile orașe temperaturile ridicate se resimt mult mai rău decât în alte zone, întrucât aceste suprafețe absorb căldura și o retransmit mediului ridicând astfel și mai mult temperatura resimțită. Un alt rol important al vegetației, în special copaci și arbuști, este acela de reducere a poluării fonice, prin crearea unor ecrane fonoabsorbante de vegetație deasă.

⁹ Eva-Viorela Sfîrlea, *Bune practici în dezvoltarea urbană în România*, pg. 63

¹⁰ http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2013/07/sR_Tab_8.xls

Spațiile verzi influențează și starea de bine a oamenilor, expunerea în zone cu vegetație bogată având un rol benefic asupra stării generale a oamenilor și în diminuarea stresului.

Zonele naturale reprezintă cea mai bună alegere și pentru joaca celor mici, pentru recreere, pentru plimbări și activități diverse în familie, picnicuri, sau pentru dezvoltarea activităților sociale.

În același timp, vegetația oferă un habitat pentru o varietate de animale: păsări, insecte și alte organisme, înțelegând astfel că spațiile verzi sunt importante nu doar pentru om, ci și pentru celelalte viețuitoare - deci pentru ecosistem.

Și nu în ultimul rând, trebuie să avem în vedere aspectul estetic pe care spațiile verzi îl oferă. Spațiile verzi oferă locuitorilor aglomerărilor urbane (care de regulă reprezintă un mediu nesănătos și neprimitor de viață) niște surse de sănătate și relaxare care susțin protecția mediului și conservarea biodiversității. Iată care sunt principalele funcții ale spațiilor verzi în zonele urbane, conform diferitelor studii făcute de-a lungul timpului la nivel mondial:

- spațiile verzi susțin sistemele urbane din punct de vedere social și ecologic;
- contribuie la îndeplinirea nevoilor cognitive, estetice, de relaxare, de recreere ale oamenilor
- contribuie la diminuarea stresului vieții urbane ;
- contribuie la "umanizarea" orașului, fiind plăcute din punct de vedere estetic, au rol de înfrumusețare;
- oferă posibilitatea de a-ți clarifica și limpezi gândurile, susțin odihna oamenilor;
- cu cât spațiile verzi sunt mai diverse ca număr, tipuri de specii, tipuri de peisaje, cu atât e mai mare valoarea lor psihologică;
- reduc temperatura din oraș, prin procesul de evapotranspirație al plantelor; parcurile reprezintă o insulă de răcoare la apus, având un impact benefic asupra microclimatului;
- reglează regimul precipitațiilor; reduc amplitudinea scurgerilor acvifere de suprafață, reduc pericolul alunecărilor de teren;
- îmbunătățește calitatea aerului pe care îl respirăm
- reduc încălzirea excesivă, produsă de suprafețele pavate sau asfalt
- reduce poluarea ajutând la consumul de dioxid de carbon produs de majoritatea agenților economici și de transport
- crește volumul de oxigen din aerul pe care îl respirăm
- reduce acumularea de căldură (plantarea copacilor și crearea de zone umbrite)

95

După IDENTIFICAREA UNUI TEREN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNĂ ZIUA, etapele pentru realizarea parcului sunt

- Stabilirea obiectivului
- Obținerea terenului
- Amenajarea parcului (și darea în folosință)

În prezentul studiu se propun 3 scenarii de activități pentru realizarea și funcționarea optimă a obiectivului (parcului).

1. Investiția se poate realiza de către Primărie prin intermediul unui program de finanțare europeană cu fonduri nerambursabile. Zonele amenajate, împărțite pe loturi conform proiectului, pot fi apoi concesionate investitorilor sau administrate de către Primărie.
2. Primăria poate concesiona zone neamenajate investitorilor, iar aceștia pot construi, conform unui proiect stabilit anterior, zone/spații cu dotările și utilitățile necesare funcționării corespunzătoare și impuse. Cheltuielile cu investițiile asumate prin contractul de concesiune vor putea fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, investițiile impuse în sarcina concesionarului prin contract vor fi predate și vor trece de drept, liber de orice sarcini, în patrimoniul concedentului. Concesionarul nu va avea voie să schimbe fără acceptul scris prealabil al concedentului, profilul inițial al activității pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare la cerințele de piață.
3. Construirea din fonduri de la bugetul local a zonelor amenajate iar apoi acestea pot fi concesionate investitorilor sau administrate de către Primărie.

3.4. Obiective de ordin public – protecție și sănătate

Parcurile sunt obiective de interes public în vederea asigurării calității factorilor de mediu și stării de sănătate a populației. Spațiul public este o parte esențială a moștenirii urbane, un element puternic în înfățișarea arhitecturală și estetică a orașului, joacă un rol educațional important, este semnificativ din punct de vedere ecologic, este important pentru interacțiunea socială, vine în sprijinul dezvoltării comunității și este încurajator pentru obiective și activități economice. Ajută la reducerea tensiunii inerente și a conflictului din zonele deprivale ale arealelor urbane, are un rol important în oferta de facilități pentru nevoile recreative și de petrecere a timpului liber a comunității și are o valoare majoră în îmbunătățirea condițiilor de mediu, ajută la renașterea economică a orașelor, nu numai prin crearea de locuri de muncă, dar și printr-o creștere a atractivității orașului, ca un loc pentru investiții și afaceri și areale rezidențiale căutate. Conform legii, definiția parcului este de spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație. „Cota de spații verzi previzionată de PUG: Prin măsurile propuse, cota de spații verzi pe cap de locuitor este aproape dublată, de la 15,92 mp la 29,69 mp (raportat la o populație estimată la 380.000 locuitori, în 2009).”¹¹ Conform Organizației Mondiale a Sănătății, norma de spațiu verde pentru un locuitor trebuie să fie de 50 mp (9 mp/locuitor – minim).

Obiective de ordin public:

Prin administrarea și înființarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

¹¹ Memoriu general, PUG Cluj-Napoca, pg. 125

- stoparea dininuării și degradării spațiilor verzi intraurbane și periurbane,
- conservarea suprafețelor verzi existente,
- reabilitarea zonelor verzi intraurbane și periurbane degradate,
- eliminarea construcțiilor ilegale și redarea terenurilor pe care se află acestea sistemului spațiilor

VERZI,

- realizarea de noi spații verzi în interiorul localităților urbane,
- amenajarea parcurilor cu alei, locuri de joacă și mobilier specific,
- extinderea perdelelor de protecție în zonele industrializate

Amenajarea de noi spații verzi, precum și reamenajarea celor existente trebuie să se înscrie în procesul general de regenerare urbană, care presupune renovarea, în paralel, a ansamblurilor rezidențiale vechi și relucarea infrastructurii, ca o condiție esențială a creșterii calității vieții populației.

Obiective economice și financiare:

Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică - zone/spații ce pot fi concesionate, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Beneficii sociale.

Ca spații publice, spațiile verzi contribuie la creșterea incluziunii sociale, prin crearea de oportunități pentru ca persoanele de toate vârstele să interacționeze atât prin contact social informal, cât și prin participarea la evenimentele comunității

Beneficii economice.

Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activării vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și, prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă atât în cadrul parcului cât și în oras.

8.1.2. Investiții până în 2025 în zonele locuiri

Nu s-au realizat investiții pe terenurile propuse în momentul studiului. Pentru o parte din terenuri s-a manifestat interes investițional, ajungându-se la faza de Studiu de Oportunitate.

4.2.3.1. Accesibilitate și siguranță

Creerea în cartier a unui loc adecvat care să asigure tinerilor și copiilor condiții pentru mișcare în aer liber, în condiții de siguranță cât și amenajarea unor zone care să fie adevărate oaze de liniște, verdeață, care să ofere o priveliște relaxantă tuturor categoriilor de vârstă, va contribui la păstrarea și îmbunătățirea stării de sănătate a locuitorilor.

Se urmărește stimularea petrecerii a cât mai mult timp în aer liber și promovarea mișcării și sportului în rândul tuturor categoriilor de vârstă.

JUSTIFICAREA:

- Lipsa de locuri de joacă în imediata apropiere;
- Lipsa unei zone de agrement în cartier;
- Nevoia de a mări suprafețele verzi în municipiu;
- Nefolosirea la capacitatea maximă a potențialului de recreere din zonă;
- anticiparea dezvoltării organice planificate a localității;



Sursa: <http://www.thecharles.org/2014/06/17/cities-making-their-suban-rivers-swimmable-again/>



Sursa: https://www.architectmagazine.com/digest/making-invisible-infrastructure-visible_0

1.6. VALOAREA ACTUELĂ (TERENURILE)

La cererea beneficiarului, prezentăm estimările privind prețul de achiziție, bazate pe raportul de evaluare (Studiu de Piață) efectuat sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România¹²

Varianta 1 – Zona „G. Moisil”

Suprafața totală teren - mp	21640
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	17.312.000
Valoare totală - EURO	3.633,311

Varianta 2 – Zona „K. Lajos”

Suprafața totală teren - mp	25758
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	20.606.400
Valoare totală - EURO	4.324,715

Varianta 3 – Zona „M. Sorescu”

Suprafața totală teren - mp	45228
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	36.182.400
Valoare totală - EURO	7.593,667

¹² <http://www.ankn.ro/>

100

Varianta 4- Zona „C. Negri-A. Graur”

Suprafața totală teren - mp	13327
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	10,661,600
Valoare totală - EURO	2,237,576

Varianta 5- Zona „S. Luchian – G. Constantinescu”

Suprafața totală teren - mp	19303
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	15,442,400
Valoare totală - EURO	3,240,934

Varianta 6 (recomandată) – Zona „Becaș”

Suprafața totală teren - mp	77800
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	50
Valoare totală - LEI	3,890,000
Valoare totală - EURO	816,404

Curs valutar utilizat: 4,7648 LEI/EURO;

ANEXA 1

Nr planșă	Denumire planșă	Scală
U01	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	1:100000
U02	ÎNCADRAREA ÎN UTR	1:50000
U03	ÎNCADRAREA ÎN PUG - ZONIFICARE	1:50000
U04	ANALIZĂ - ZONIFICARE -NIVEL CARTIER	1:10000
U05	ANALIZĂ - OCUPARE	1:5000
U06	ANALIZĂ - DENSITATE	1:10000
U07	ANALIZĂ - ACCESIBILITATE	1:10000
U08	ANALIZĂ - DISFUNCȚII - OPORTUNITĂȚI	1:10000
U09	PROPUNERI	1:10000
U10	PROPUNERE - VARIANTA 1	1:5000
U11	PROPUNERE - VARIANTA 2	1:5000
U12	PROPUNERE - VARIANTA 3	1:5000
U13	PROPUNERE - VARIANTA 4	1:5000
U14	PROPUNERE - VARIANTA 5	1:5000
U15	PROPUNERE - VARIANTA 6	1:5000

Bibliografie:

Legea 24 din 15 ianuarie 2007, republicată, privind REGLEMENTAREA ȘI ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Legea 10 din 19 ianuarie 1995, cu completările și modificările ulterioare, privind CALITATEA ÎN CONSTRUCȚII

Legea 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Ordinul 839 din 12 octombrie 2009, conținând NORME METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII 50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

Ordinul 2495 din 26 august 2001, pentru aprobarea NORMELOR METODOLOGICE PRIVIND ATESTAREA SPECIALIȘTILOR, EXPERTILOR ȘI VERIFICATORILOR TEHNICI DIN DOMENIUL PROTEJĂRII MONUMENTELOR ISTORICE

Legea 350 din 6 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL

Legea 422 din 18 iulie 2001, republicată, privind PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

Legea 98 din 19 mai 2016, actualizată, privind ACHIZIȚIILE PUBLICE

Legea 255 din 14 decembrie 2010, cu modificările și completările ulterioare, privind EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, NECESARĂ REALIZĂRII UNOR OBIECTIVE DE INTERES NAȚIONAL, JUDEȚEAN ȘI LOCAL

Legea 227 din 8 septembrie 2015, modificată, privind CODUL FISCAL

Legea 7 din 13 martie 1996, privind CADASTRUL ȘI PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/2014

Peisagistică (curs), Vasile Mitrea (2000)

Bune practici în dezvoltarea urbană în România, Eva-Viorela Sfârlea (2019)

Webografie:

www.primariaclujnapoca.ro

www.googlemaps.com

<http://www.unnpr.ro/>

www.architectmagazine.com

cmpq.ro

53
103

Rezumat, concluzii:

Pentru identificarea unui teren în vederea amenajării unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartierul Bină Zua, a fost studiat indicată **amplasamentul (zona) de studiu** în Caietul de sarcini

- la sud de Str. Mihai Românu, N. Steinhardt
- la vest de Str. Episcop Marion Aron
- la nord de str. Wolfgang Amadeus Mozart, respectiv str. Nicolae Drăganu
- la est de str. Trifoiului, str. Măceșului

Analiza a pornit de la identificarea suprafețelor de teren compacte, necostructe mai mari de 1 hectar (pentru a respecta condițiile impuse de Legea 24/2007 privind Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților) și a continuat considerând criteriile precum:

- Suprafață cât mai mare, pentru a putea asigura o creștere cât mai mare a cuantumului de spațiu verde
- Populația deservită
- Accesibilitatea (să deservească cât mai bine zona studiată și populația din respective zonă)
- Estimări de cost – atât pentru valoarea de achiziție a terenului, cât și pentru valoarea totală a investiției (considerând și amenajarea)
- Viabilitatea terenului (să nu prezinte riscuri), considerând facilitățile, riscurile și impedimentele

Avem 6 (trei) **variante indentificate**

- Varianta 1 – Zona „G. Moisil”
- Varianta 2 - Zona „K. Lajos”
- Varianta 3 – Zona „M. Sorescu”
- Varianta 4 – Zona „C. Negri – A. Graur”
- Varianta 5 – Zona „St. Luchian – G. Constantinescu”
- Varianta 6 – Zona „Becaș”

Amplasamentul recomandat de elaborator este **Varianta 6 - Zona „Becaș”**, deoarece prezintă următoarele avantaje:

- **Aportul la cantitatea de spațiu verde** (la nivelul municipiului) – favorizează amplasamentul recomandat (cele ≈7,8 hectare aduc un aport de ≈0,24mp de spațiu verde/cap de locuitor la nivelul populației Municipiului Cluj-Napoca); în cazul celorlalte variante identificate, aportul este mult mai mic;

Zona	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Aport Sp. Verde (pe zona studiat)	3.29	3.91	6.87	2.02	2.93	11.81

- **Deservire** foarte bună, datorată amplasamentului favorabil – în situația amenajării parcului, se pot realiza deschideri din strazile orientate nord-sud (perpendiculare pe str. Bună Ziua) și astfel poate deservi direct jumătatea sudică existentă a cartierului Bună Ziua; celelalte amplasamente identificate au o capacitate de deservire net inferioară;

Zona	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Populația din zona deservire pietonală	2634	2503	5269	3293	3952	5927

- **Posibilități de accesibilitate** foarte bună, atât din punctul de vedere al poziționării față de arterele de circulație (oportunitățile de deschidere către Calea Turzii, Mihai Romănu și str. Măceșului), cât și față de stațiile rețelei de transport în comun (stațiile rețelei de transport în comun sunt la mai puțin de 50m față de amplasament); în cazul celorlalte amplasamente identificate, accesibilitatea este limitată la o singură deschidere la o arteră (variantele 2,3,4,5), respectiv la mai multe deschideri la străzi de importanță locală (variantele 1,2,3,4,5)

Zona	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Categorie artera	III-IV	III	III	III	III	II-III-IV
Distanța până la stația de transport comun	≈200	≈165m	≈50m	≈50m	≈50m	≈50m

- **Costul estimat total** al investiției, compus din prețul de achiziție la care se adaugă valoarea amenajării, situează varianta recomandată în zona medie a opțiunilor identificate, dar considerând **prețul unitar** de achiziție (pe metru pătrat) – de **16 ori mai mic** decât prețul unitar al terenului în cazul celorlalte variante identificate, și coroborat cu aportul major de suprafața de spațiu verde la nivel de municipiu – favorizează zona „Becaș”, chiar dacă poate presupune o valoare mai ridicată a amenajării (din cauza diferențelor de nivel și a condițiilor geologice modeste în zona unui curs de apă)

Zona	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Cost estimat investiție	23,587,600	28,333,800	49,750,800	14,659,700	21,040,270	29,564,000

- **Viabilitatea terenului** – pentru amenajarea unui parc – este condiționată în cazul variantei recomandate de amplasarea în zona de protecție a unei rețele edilitare și de diferențele de nivel, dar se poate considera compensată de **suprapunerea pe culoarele Ve-Vpr prevăzute în PUG** (și de faptul că acest lucru face terenul neconstruibil), deci recomandă această variantă – atât pentru utilizarea cât mai eficientă a suprafețelor de teren din interiorul Municipiului, cât și datorată prețului scăzut din cauza acesteia clauze de non-aedificandi.

Din punct de vedere urbanistic, alegerea variantei recomandate poate constitui un mare avantaj creat în condițiile coroborării realizării arterei prevăzute în PUG (între zona mediană a str. Bună Ziua și traseul Centurii din partea sud-estică a localității) cu realizarea parcului – pentru favorizarea dezvoltării urbanizării în partea sudică a zonei, în jurul unui „nucleu verde”. De asemenea, legăturile pe care această variantă de parc – traseu le poate crea, califică varianta zonei „Becaș” ca recomandabilă.

Urb. cArh. Mihai Burada

45
105



1. 100' 100' 100' 100'
 2. 100' 100' 100' 100'
 3. 100' 100' 100' 100'
 4. 100' 100' 100' 100'
 5. 100' 100' 100' 100'
 6. 100' 100' 100' 100'
 7. 100' 100' 100' 100'
 8. 100' 100' 100' 100'
 9. 100' 100' 100' 100'
 10. 100' 100' 100' 100'

CANTON DE S. J. L.
 ZONA R. J. L.

1. 100' 100' 100' 100'
 2. 100' 100' 100' 100'
 3. 100' 100' 100' 100'
 4. 100' 100' 100' 100'
 5. 100' 100' 100' 100'
 6. 100' 100' 100' 100'
 7. 100' 100' 100' 100'
 8. 100' 100' 100' 100'
 9. 100' 100' 100' 100'
 10. 100' 100' 100' 100'

INCADRA S. P. LOCALIDAD	
1. 100' 100' 100' 100' 2. 100' 100' 100' 100' 3. 100' 100' 100' 100' 4. 100' 100' 100' 100' 5. 100' 100' 100' 100' 6. 100' 100' 100' 100' 7. 100' 100' 100' 100' 8. 100' 100' 100' 100' 9. 100' 100' 100' 100' 10. 100' 100' 100' 100'	1. 100' 100' 100' 100' 2. 100' 100' 100' 100' 3. 100' 100' 100' 100' 4. 100' 100' 100' 100' 5. 100' 100' 100' 100' 6. 100' 100' 100' 100' 7. 100' 100' 100' 100' 8. 100' 100' 100' 100' 9. 100' 100' 100' 100' 10. 100' 100' 100' 100'

108



1. Nama
 2. No. Urut
 3. Nama
 4. No. Urut
 5. Nama
 6. No. Urut
 7. Nama
 8. No. Urut

1. Nama 2. No. Urut 3. Nama 4. No. Urut 5. Nama 6. No. Urut 7. Nama 8. No. Urut		9. Nama 10. No. Urut
11. Nama 12. No. Urut 13. Nama 14. No. Urut 15. Nama 16. No. Urut 17. Nama 18. No. Urut		19. Nama 20. No. Urut

21. Nama
 22. No. Urut
 23. Nama
 24. No. Urut
 25. Nama
 26. No. Urut
 27. Nama
 28. No. Urut

29. Nama
 30. No. Urut
 31. Nama
 32. No. Urut
 33. Nama
 34. No. Urut
 35. Nama
 36. No. Urut

37. Nama
 38. No. Urut
 39. Nama
 40. No. Urut
 41. Nama
 42. No. Urut
 43. Nama
 44. No. Urut

45. Nama
 46. No. Urut
 47. Nama
 48. No. Urut
 49. Nama
 50. No. Urut

51. Nama
 52. No. Urut
 53. Nama
 54. No. Urut
 55. Nama
 56. No. Urut
 57. Nama
 58. No. Urut

59. Nama
 60. No. Urut
 61. Nama
 62. No. Urut
 63. Nama
 64. No. Urut
 65. Nama
 66. No. Urut

67. Nama
 68. No. Urut
 69. Nama
 70. No. Urut
 71. Nama
 72. No. Urut
 73. Nama
 74. No. Urut

75. Nama
 76. No. Urut
 77. Nama
 78. No. Urut
 79. Nama
 80. No. Urut
 81. Nama
 82. No. Urut

83. Nama
 84. No. Urut
 85. Nama
 86. No. Urut
 87. Nama
 88. No. Urut
 89. Nama
 90. No. Urut

91. Nama
 92. No. Urut
 93. Nama
 94. No. Urut
 95. Nama
 96. No. Urut
 97. Nama
 98. No. Urut

99. Nama
 100. No. Urut

INCADRARE IN P.U.G. - UTR

107

