

1-23A

266/14.07.2021



INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de către SC Unita Turism Holding SA, înregistrată sub nr. 293252/11.05.2021

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 293252/11.05.2021, SC Unita Turism Holding SA solicită revocarea HCL nr. 167/2021 privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca", aceasta fiind în opinia petentei nelegală.

Față de considerentele expuse în plângerea prealabilă, precizăm următoarele:

Prin HCL nr. 167/2021 a fost aprobată documentația (studiu de fezabilitate) și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, în baza HG nr. 907/2016, prin care sunt reglementate etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Hotărârea a fost aprobată în conformitate cu procedura reglementată de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în virtutea atribuțiilor Consiliului local, potrivit art. 129, art. 133 și art. 196 Cod administrativ, având la bază proiectul de hotărâre înaintat prin referatul de aprobare înregistrat sub nr. 249003/1/15.04.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca, raportul de specialitate nr. 249111 din 15.04.2021, însoțit de avizele cerute de lege.

Având în vedere obiectul HCL menționată, în speta sunt aplicabile prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

În ceea ce privește plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus, întemeiată pe dispozițiile art. 7 din Legea 554/2004 aratăm că, raportat la prevederile art. 22 și 23 din Legea 255/2010, aceasta este inadmisibilă.

Astfel, momentul la care se naște dreptul petentei de contestare, conform procedurii speciale instituite de Legea nr. 255/2010 este cel ulterior declanșării procedurii de expropriere, respectiv cel al stabilirii despăgubirilor (în situația în care consideră că despăgubirea nu acoperă integral prejudiciul produs).

Conform dispozițiilor art. 5 alin. (2) din Legea nr. 554/2004 "nu pot fi atacate pe calea contenciosului administrativ actele administrative pentru modificarea sau desființarea cărora se prevede, prin lege organică, o altă procedură judiciară."

Dispozițiile acestei legi se completează cu prevederile Legii nr. 33/1994, precum și cu cele ale Codului civil și ale Codului de procedură civilă, în măsura în care nu contravin prevederilor acestei legi, astfel cum este reglementat la art. 34, deci nu și cu dispozițiile Legii nr. 554/2004.

Rezultă din cuprinsul acestor dispoziții, că legiuitorul a înțeles să scoată actele administrative legate de procedura expropriării și de stabilirea a cuantumului despăgubirii din sfera domeniului general al contenciosului administrativ și să reglementeze o procedură specială de contestare.

De asemenea, plângerea este inadmisibilă și raportat la lipsa caracterului de act administrativ a HCL contestată.

Art. 2 din alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004 definește actul administrativ ca fiind actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.

HCL nr. 167/2021 nu reprezintă un act administrativ în înțelesul disp. art. 2 alin. 1 lit. c) din Legea nr.

HCL nr. 167/2021 a fost aprobată în baza prev. art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006, potrivit căruia "(1) Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative",

HG nr. 907/2016 reglementează etapele de elaborare și conținutul cadrului al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Potrivit art. 7 din acest act normativ, studiul de fezabilitate este documentația tehnico-economică prin care proiectantul analizează, fundamentează și propune minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice diferite, recomandând, justificat și documentat, scenariul/opțiunea tehnico-economică optimă pentru realizarea obiectivului de investiții. Cu alte cuvinte, studiul de fezabilitate reprezintă instrumentul care permite investitorului, deținătorului ideii de proiect să decidă fundamentat, bazându-se pe informații exhaustive, dacă este rezonabilă/fezabilă sau nu investiția respectivă și când sau cum anume să se efectueze finanțarea / implementarea proiectului.

Pe lângă indicatorii tehnico-economici propuși, studiul de fezabilitate cuprinde și soluția tehnică, astfel cum este aceasta definită la art. 2 lit. 1) din HG nr. 907/2016: parte a scenariului/opțiunii tehnico-economice din studiul de fezabilitate cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnic, constructiv, tehnologic și funcțional-arhitectural, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul tehnic, calitativ și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși.

Caracterul de act administrativ este dat de aptitudinea acestuia de a da naștere, a modifica sau stinge, prin el însuși, raporturi juridice. Această ultimă condiție – a existenței unui raport juridic – nu este îndeplinită în speță.

HCL în discuție nu este un act administrativ ci reprezintă în fapt o operațiune tehnico-administrativă (a se vedea în acest sens și art. 7 din HG nr. 907/2016 menționat mai sus), respectiv este o acțiune a autorității prin care se ajunge la adoptarea/emiterea ulterioară sau aplicarea actelor administrative.

Această operațiune nu produce prin ea însăși efecte juridice în sensul de naștere, modificare sau stingere a unui raport juridic, dar, în lipsa ei, actul administrativ nu s-ar putea emite.

HCL nr. 167/2021 nu declanșează procedura exproprierii, așa cum în mod eronat apreciază petenta ci doar aprobă indicatorii tehnico-economici, respectiv devizul general estimativ al investiției, care va sta la baza emiterii ulterioare a hotărârii de consiliu local în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010.

Asadar, actul a cărui revocare se solicita nu poate fi calificat decât ca operațiune premergătoare, care nu are forța juridică a unui act administrativ veritabil, în sensul art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004.

Declanșarea procedurii de expropriere se realizează prin hotărâre a Consiliului Local, conform art. 5 din Legea nr. 255/2010, hotărâre care este ulterioară hotărârii de aprobare a indicatorilor tehnico-economici.

Relevante sunt și disp. art. 1 alin. (2) din Normele metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010, potrivit cărora coridorul de expropriere se stabilește pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, alin. (6), potrivit căruia amplasamentul lucrării este stabilit pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz.

Potrivit art. 5 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, "În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism ori a documentațiilor topocadastrale, aprobate conform legii, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici, cu documentația de urbanism sau cu documentația topo-cadastrală, după caz, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate."

Asa fiind, contrar sustinerilor petentei, aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici și respectiv aprobarea declanșării procedurii de expropriere nu trebuie adoptate în mod obligatoriu prin aceeași hotărâre.

Toate sustinerile petentei cu privire la acest aspect sunt nu doar inadmisibile ci și premature formulate.

Având în vedere toate argumentele anterioare, sunt nefondate și criticile cuprinse la pct. IV și V din plângerea prealabilă, respectiv cele referitoare la faptul că HCL nr. 167/2021 nu cuprinde toate elementele prevăzute de art. 5 din Legea 255/2010 și raportul de evaluare a cuantumului despăgubirilor.

Fata de lipsa motivării în drept și fapt a actului administrativ și lipsa utilității publice și a parcurgerii procedurii prealabile reglementată de dispozițiile art. 8-10 din Legea nr. 33/1994 menționam:

Prevederile din Legea 33/1994 nu sunt incidente în speță deoarece proiectul se încadrează în dispozițiile art. 2 alin. 1 lit k) din Legea nr. 255/2010.

Amenajarea unui parc public în zona Cetățuia, pentru care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici

prin HCL nr. 167/2021 reprezintă prin efectul legii o lucrare de utilitate publică, potrivit art. 2 alin. 1 lit. k' din legea nr. 255/2010.

În justificarea necesității și oportunității realizării proiectului, în cuprinsul raportului de specialitate, se arată că prin Strategia de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca, un rol deosebit se acordă politicilor de mediu care afectează în mod direct viața și sănătatea locuitorilor prin menținerea unui mediu sănătos, curat și sigur. Viziunea strategică pe probleme de mediu a municipiului Cluj-Napoca este corelată cu politicile existente în cadrul UE și cu recomandările Comisiei Europene.

Conform acestora, orașul viitorului trebuie să fie unul inteligent („SMART City”) și deopotrivă unul „verde și primitiv” („Green City”, „Oraș Verde”), ceea ce presupune aplicarea de politici de mediu bazate de principiul dezvoltării durabile, racordate strategiilor comunitare, naționale, regionale, județene și locale prin: dezvoltarea de rețele de spații verzi interconectate, protejarea biodiversității, limitarea nivelului de zgomot, planificarea durabilă a modului de utilizare al terenurilor și limitarea efectelor schimbărilor climatice.

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. 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.

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 reglementează administrarea spațiilor verzi ca obiectiv de interes public în vederea asigurării calității factorilor de mediu și stării de sănătate a populației.

Planul urbanistic general Cluj-Napoca (2010, actualizat în 2014, prin HCL nr. 493/2014) identifică și formulează o serie de obiective și măsuri menite a îmbunătăți calitatea vieții în oraș.

Proiectul „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” răspunde la următoarele :

- Valorificarea, conservarea și protejarea fondului construit valoros și a peisajului cultural (patrimoniul construit și natural) ca factor al dezvoltării și al identității teritoriale
- Relația orașului cu peisajul ca unul din punctele esențiale ale concretizării profilului durabil al Clujului. Conectarea într-o rețea a spațiilor de agrement, a valorilor cadrului natural păstrate în interiorul și în exteriorul zonei construite a orașului
- Folosirea unor elemente importante ale topografiei orașului pentru a constitui repere și din punct de vedere al utilizării, din punct de vedere peisajer valoroase, cum ar fi culoarul Someșului sau Cetățuia
- Reabilitarea parcurilor și spațiilor verzi existente și readucerea lor în circuitul public: Parcul Feroviarilor, malurile Someșului, Parcul Rozelor, Parcul Caragiale. Catalizarea reabilitării unor zone verzi private de interes public – Băile Someșeni sau **Platoul dealului Cetățuia**
- **Reducerea și prevenirea eroziunilor prin operațiuni de plantare a versanților**

Ansamblul urban Cetățuia, este înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240, face parte din rândul spațiilor publice de mare interes, cu un puternic caracter identitar, punct de reper al orașului cunoscut și ca „orașul de la poalele Cetățuiei”.

Cu toate acestea, astăzi el se prezintă ca un loc degradat, greu accesibil, cu numeroase zone în care aleile au dispărut sub efectul alunecărilor de teren, vegetația s-a dezvoltat necontrolat prin răspândirea speciilor invazive, ansamblul fortificației Habsburgice este practic imposibil de înțeles datorită gesturilor constructive contradictorii și a privatizărilor haotice și fragmentare.

Suplimentar, la nivelul Memoriului General al Planului Urbanistic General al municipiului sunt enumerate următoarele deficiențe înregistrate la nivel de oraș, care justifică necesitatea imediată și importanța amenajării zonelor verzi de recreere:

- deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori, față de quantumul stabilit prin OUG 114/2007 de 26 mp/ locuitor;
- stare deficitară a spațiilor verzi existente, cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă;
- ocuparea spațiilor verzi publice prin construcții și parcări;
- lipsa unui regim adecvat de protecție pentru unele zone care prezintă habitat natural valoros;
- lipsa rezervelor de teren aflate în proprietate publică pentru amenajarea de noi parcuri.

Înconjurat de abundente plantații, dealul Cetățuia are un potențial deosebit pentru oraș (simbolic, estetic, funcțional și ecologic) — el este în același timp loc al memoriei unei citadele încă vizibile, loc al contemplației, loc al recreerii active, sportului și culturii, precum și un plămân verde pentru întreaga zonă. Acest spațiu trebuie văzut ca parte a unui sistem mai larg de agrement format din Cetățuia, Parcul Etnografic „Romulus Vuia” și Pădurea Hoia.

De asemenea, Parcul Cetățuia face parte din ansamblul de spații verzi aferente Someșului, care cuprinde Parcul Central, Parcul Babeș, Parcul Rozelor, Parcul Feroviarilor și malul nordic al râului, între podul Garibaldi și Bulevardul 1 Decembrie 1918.

Proiectul se integrează în cadrul politicilor administrației privind creșterea calității factorilor de mediu prin suprafețele de zone verzi majorate și întreținute corespunzător.

Nu în ultimul rând, necesitatea realizării acestui obiectiv de investiții este dată de imperativul realizării unor lucrări pentru prevenirea **alunecărilor de teren**.

Datorită topografiei speciale cu declivități mari în partea sudică, amplasamentul are o istorie marcată de evenimente legate de numeroase alunecări de pământ și desprinderi de blocuri cu urmări grave și soldate inclusiv cu pierderi de vieți omenești.

Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca vizează reconfigurarea sistemului de alei pietonale, refacerea și amplificarea măsurilor de stabilizare a versantului, restaurarea și punerea în valoare a monumentului fortificației de tip Vauban, punerea în valoare a vegetației valoroase existente, realizarea de noi plantări pentru creșterea biodiversității arealului parcului, precum și realizarea de zone de joacă și sport care să crească atractivitatea amplasamentului.

Zona vizată include obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris în lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240, amplasat conform PUG al municipiului Cluj-Napoca în **ZCP_Va Cetățuia – Zonă construită protejată, zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice**. Totodată, zona Parcului de pe Cetățuia este înscrisă în registrul spațiilor verzi, potrivit Legii nr. 24/2007, conform înscrisurilor doveditoare anexate.

Ansamblul urban Cetățuia înglobează spațiul cazarmii, al fortificațiilor păstrate și al teritoriului perimetral.

Pentru asigurarea unui proiect de dezvoltare coerent, unitar și funcțional, atât sustenabil cât și atractiv, precum și **pentru a răspunde recomandărilor primite din partea instituțiilor abilitate în etapa de avizare, precum adresa nr. 680/13.08.2020 emisă de Ministerul Culturii, prin studiul de fezabilitate a fost propusă reunificarea proprietății și restaurarea integrală a monumentului.**

Astfel, în baza studiilor specifice tipului de investiție, **ținând cont de constrângerile impuse de avizatori**, a fost stabilit perimetrul de intervenție în suprafață totală de 140 295 mp, din care 35 424 mp sunt în proprietate privată, fiind propusă exproprierea acestora.

Necesitatea intervenției și pe anumite suprafețe aflate în proprietate privată este justificată în cuprinsul documentației aprobate. În partea scrisă a studiului de fezabilitate se arată următoarele aspecte relevante:

„Obiectivele intervenției asupra ansamblului, așa cum au fost definite încă din tema concursului de soluții, sunt de integrare a Cetățuiei în rândul spațiilor publice de mare interes din oraș, urmând ca întreaga zonă să devină un spațiu public de o foarte bună calitate, un loc predilect pentru evenimente în aer liber, un loc reprezentativ cu un puternic caracter identitar pentru întregul oraș și folosit din plin de locuitori și vizitatori, totodată păstrând caracterul peisajer al versantului sudic, atmosfera naturală a promontoriului stâncos și împădurit.” (p. 15)

„Cea mai mare disfuncționalitate legată de parcelarul istoric este privatizarea platoului Cetățuiei survenită în anii 1990 și 2000. Această fragmentare artificială a parcelarului, nu ține cont de conturul monumentului și nu are logică nici în raport cu topografia amplasamentului sau utilizările parcului, devenind un obstacol major în realizarea unui proiect amenajare care să redea unitatea ansamblului urban. În anii recenți, proprietatea a fost suplimentar subîmpărțită apărând numeroase fragmentări la nivelul proprietății în perimetrul cetățuiei. Zonele afectate sunt porțile de acces, valul de pământ, incinta și șanțul cetățuiei. Noii proprietari în unele cazuri au trecut la împrejmuirea ilegală a proprietății sau la amenajări agresive ale spațiilor exterioare după o logică proprie fără preocupare față de restul ansamblului.” (p. 18)

„Nu în ultimul rând, necesitatea obiectivului de investiții este argumentată de imperativul realizării unor lucrări pentru prevenirea alunecărilor de pământ. Datorită topografiei speciale cu declivități mari în partea sudică, amplasamentul are o istorie marcată de evenimente legate de numeroase evenimente alunecări de pământ și desprinderi de blocuri cu urmări grave și soldate inclusiv cu pierderi de vieți omenești.” (p. 20)

„Principalele obiective ce se urmăresc prin realizarea investiției sunt:

- Reunificarea parcelarului istoric;
- Punerea în valoare prin dialog a elementelor naturale și a celor de patrimoniu;
- Accesibilizarea parcului și crearea de legături la scara orașului, cu o atenție deosebită pentru pietoni și pentru mijloace de circulație nemotorizate;
- Punerea în valoare a obiectivului de patrimoniu Cetățuia Cluj-Napoca;

- Punerea în valoare a spațiului adiacent Turnului parașutiștilor;
- Punerea în valoare a stratelor de stâncă de pe versant;
- Punerea în valoare și diversificarea vegetației parcului;
- Stabilizarea versantului prin măsuri disimulate în peisaj;
- Crearea unei imagini continue și coerente la nivelul suprafețelor minerale;
- Crearea unui sistem de piese de mobilier în acord cu abordarea naturalistă;
- Crearea unei game de dotări diversificate funcțional;
- Crearea unui sistem de iluminat articulat, sensibil și atmosferic;
- Crearea unei imagini arhitecturale coerente la nivelul construcțiilor prin eliminarea elementelor parazitare;
- Utilizarea unor soluții tehnice care permit circuitul natural al apei în natură, cu efecte benefice asupra regimului apelor subterane și asupra florei și faunei;
- Îmbunătățirea factorilor ambientali și ecologici, inclusiv reducerea emisiilor de CO₂;
- Propunerea unor măsuri de intervenție care au impactul minimal asupra mediului.” (p. 20-21).

“Obiectele de investiție nu pot fi subdivizate întrucât perimetrele lor au fost determinate de limitările de natură tehnică aferente lucrărilor de stabilizare, a modificărilor topografice impuse, a sistemelor de drenare și de iluminat, precum și a organizării generale a șantierului în teren, astfel încât să nu se afecteze etapele de execuție logice realizate anterior.” (p. 32).

Rezultă în mod clar că în vederea atingerii obiectivelor investiției, s-au propus pentru expropriere strict suprafețe unde se impun lucrări de stabilizare a versantului, de modificare a topografiei pentru restaurarea cetății, de refacere în mod coerent a sistemelor de drenare și de iluminat, având în vedere și condiționările impuse de către autoritățile avizatoare, la care vom face referire mai jos.

Soluțiile tehnice propuse pentru proiectul „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” au fost analizate la nivelul documentației studiu de fezabilitate, fiind propuse două scenarii.

Diferența dintre cele două scenarii constă în sistemul constructiv ales la suprafața de călcare a zonei centrale pietonale a parcului aferente incintei fortificației:

- Scenariul 1: zona centrală pietonală a parcului aferentă incintei fortificate este prevăzută cu suprafață de călcare din agregate naturale stabilizate;
- Scenariul 2: zona centrală pietonală a parcului aferentă incintei fortificate este prevăzută cu pavaj de granit.

Având în vedere avantajele și dezavantajele analizate în cadrul studiului de fezabilitate pentru ambele scenarii, ținând cont de faptul că Scenariul 1 este mai avantajos din punct de vedere tehnic și economic, luând în considerare și recomandarea proiectantului pentru Scenariul 1, se consideră optim Scenariul 1, care stabilește coridorul de expropriere conform planului topografic vizat O.C.P.I. și Procesului verbal de recepție nr. 426/2021, în suprafață de 147 437 mp.

De asemenea, scenariul 1, respectiv planul de amenajare, este avizat de către arhitectul șef prin avizul cu nr. 65/13.04.2021.

Astfel, terenul propus pentru realizarea investiției are o suprafață totală de **140 295 mp**, din care:

- 96 887 mp în proprietatea municipiului,
- 7 850 mp în proprietatea statului,
- 134 mp în proprietate neidentificată și
- 35 424 mp în proprietate privată.

Toată suprafața afectată este propusă pentru trecere în proprietatea municipiului, cu respectarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, potrivit Legii nr. 255/2010.

Investiția este compusă din următoarele obiecte:

Obiectul 1 - Amenajarea zonei de parc aferente versantului sudic și zonelor sudice și sud-estice ale exteriorului fortificației. Suprafață afectată: 54 147 mp

Obiectul 2 - Amenajarea zonei de parc aferente platoului nordic și zonelor vestice, nordice și estice ale exteriorului ale fortificației. Suprafață afectată: 70 780 mp

Obiectul 3 - Amenajarea zonei de parc aferentă incintei fortificației. Suprafață afectată 15 368 mp

Conform devizului general întocmit de proiectant, valoarea totală a investiției este de 180.144.275,82 lei fără T.V.A., respectiv 206.472.421,66 lei cu T.V.A., din care:

- C+M: 109.298.034,59 lei fără TVA, respectiv 130.064.661,17 lei cu TVA

- Valoare necesară exproprierii: 40.864.650,00 lei

Durata propusă de execuție a lucrărilor este de 24 de luni.

Sursele de finanțare vor fi asigurate din buget local sau din alte surse legal constituite. Proiectul va fi depus spre finanțare din fonduri nerambursabile în perioada de programare 2021-2027.

Documentația tehnico-economică este întocmită în conformitate cu prevederile H.G. 907/2016, anexa 4 și conține toate avizele și acordurile necesare la această fază de proiectare.

Sunt de asemenea precizate temeiurile de drept incidente:

- **art. 5 alin 4 din H.G. nr. 907/2016** privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: *Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico-economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor;*
- **art. 7 alin. 4 din H.G. nr. 907/2016**, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții cuprind:
 - a) *indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M) în conformitate cu devizul general;*
 - b) *indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;*
 - c) *indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;*
 - d) *durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.*
- **art. 7 alin. 7 din H.G. nr. 907/2016**, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: *(7) Studiul de fezabilitate se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare.*
- **art. 44 alin. 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale**, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: *”(1) Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigura integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct, sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative.*
- **art. 129 alin. 2 lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: *(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului, coroborat cu alin. 4 lit. d) potrivit căruia, în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. 2 lit. b), consiliul local: d) aprobă, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii;*
- **art 5 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, care la alin. 1, alin. 2 și alin. 3 prevede următoarele: ”(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include**

coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

(2) Documentația tehnico-economică aferentă lucrărilor prevăzute de prezenta lege se elaborează și se aprobă în condițiile Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale celorlalte acte normative aplicabile în materie de investiții publice de către autoritățile prevăzute la art. 2 sau de către autoritățile administrației publice locale, după caz, și va conține varianta finală a studiului de fezabilitate.

(3) În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism ori a documentațiilor topocadastrale, aprobate conform legii, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici, cu documentația de urbanism sau cu documentația topo-cadastrală, după caz, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate”;

- H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Referitor la motivele privind stabilirea suprafeței necesar a fi expropriată pentru realizarea lucrării de utilitate publică, ca răspuns la **critica de nelegalitate de la pct 1** ce vizează exproprierea viitoare a parcării, arătăm că această chestiune este una ce ține de **oportunitatea** adoptării actului, în funcție de soluția tehnică rezultată în urma elaborării documentațiilor de specialitate.

La momentul actual există următoarele parcări reglementate în zonă, în conformitate cu proiectul de amenajare a ansamblului Cetățuia (*a întregului ansamblu, nu doar a terenului reclamantei) autorizat cu AC nr. 12022/598/13.07.1976:

- **26 locuri** de parcare autoturisme în incinta cetății, pe parcela înscrisă în CF cu numărul 334763 actualmente în proprietatea Unita Turism Holding S.A.
- 4 locuri de parcare/debarcare autocare în incinta cetății, pe parcela înscrisă în CF cu numărul 334763 actualmente în proprietatea Unita Turism Holding S.A.
- **20 locuri** de parcare în subsolul hotelului, actualment în proprietatea Unita Turism Holding S.A.
- 39 locuri de parcare autoturisme în zona nordică a parcului, pe parcela înscrisă în CF cu numărul 339442, actualmente în domeniul public
- 7 locuri de parcare/debarcare autocare în zona nordică a parcului, pe parcela înscrisă în CF cu numărul 339442, respectiv parțial pe strada Cetății, ambele aflate actualmente în domeniul public

Total existent reglementat: 85 autoturisme, 11 autocare, din care 46 locuri autoturisme în proprietatea Unita Turism Holding S.A., respectiv 39 locuri autoturisme pe domeniul public.

Propunerea actuală de amenajare a ansamblului Cetățuia a trebuit să țină cont de observațiile și condiționările impuse pe parcursul procesului de avizare, cu impact asupra accesului și staționării autovehiculelor, după cum urmează:

1. **„eliberarea platoului garnizoanei de trafic staționar și limitarea tranzitării cu trafic personal, public, sau de aprovizionare”** – din recomandările Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice formulate în adresa nr. 6550/01.02.2021 prin care se solicitau completări la documentația depusă pentru avizare.
2. **„Fără parcări în zona intersecției de la Z.I.I.”** (pe Strada Cetății, în dreptul accesului auto propus spre incinta cetății) – din avizul Nr. 144772/04.03.2021 eliberat de Serviciul Siguranța Circulației al Primăriei Cluj-Napoca.
3. **eliminarea oricăror parcări amenajate pe spațiul verde UTR Va Cetățuia** – din solicitările Comitetului Special Constituit întrunit la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Cluj în data de 16.02.2021

Având în vedere constrângerile impuse de avizatori (în particular Agenția pentru Protecția Mediului Cluj, Ministerul Culturii – Direcția Patrimoniu Cultural și Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, respectiv Serviciul Siguranța Circulației din Primăria Municipiului Cluj-Napoca) precum și faptul că arealul studiat este zonă verde - parc public și pe amplasament se află monumentul de clasa A - Ansamblul Cetățuia, s-a propus un număr limitat de parcaje exterioare, în zonele de acces ale parcului, pentru funcțiunile prezente în parc.

Pe platoul cetății s-a propus un acces auto restricționat pentru aprovizionare, acces pentru debarcare pasageri, respectiv acces la parcajele auto subterane ale hotelului. În tot arealul studiat sunt propuse numeroase

locuri de parcare pentru biciclete și biciclete electrice. S-a propus de asemenea o nouă stație de transport public pe strada Călărașilor, în vecinătatea intrării nordice în parc.

Această propunerea de amenajare, adaptată solicitărilor avizatorilor și a observațiilor publicului în urma dezbaterii publice a conceptului de amenajare, prevede următoarele parcaje și accese auto specifice, așa cum sunt prezentate în Planșa A03 - Plan de situație - propunere de amenajare:

1. 26 locuri de parcare pe strada Cetății, între numerele 27 și 37
2. 13 locuri de parcare pe strada Cetății, între numerele 37 și 49, cu acces restricționat prin intermediul unei bariere sau a unui bolard retractabil
3. 10 locuri de parcare pe strada Șerpuitoare între numerele 15 și 25, pe latura nordică, adiacente parcului
4. Alveolă de debarcare pasageri autocare/autoturisme pe strada Călărașilor - Alveolă de debarcare pasageri pe strada Cetății
5. Un acces restricționat în incinta cetății prin intermediul unei bariere sau a unui bolard retractabil, în dreptul străzii Cetății nr. 33.
6. Alveolă de descărcare/aprovizionare/debarcare în incinta cetății, adiacentă zonei pietonale centrale
7. Un acces auto la parcajele subterane ale hotelului
8. Un acces auto la curtea de serviciu a hotelului
9. La aceste locuri de parcare se adaugă cele 20 de locuri în subsolul hotelului

În plus mai sunt prevăzute în zona adiacentă:

- 21 locuri de parcare pe strada Șerpuitoare între numerele 1 și 43, pe latura sudică
- 8 locuri de parcare pentru autocare pe strada Costache Negruzzi
- 41 locuri de parcare pe strada Șerpuitoare între strada Costache Negruzzi și strada Gruia **Total propus: 111 autoturisme, 10 autocare.**

Hotelul Belvedere, proprietatea reclamantei, este clasat ca hotel de 3 stele, clasare pentru care Ordinul MDRT nr. 65/2013 **prevede un număr de minim 16 locuri de parcare** (20% din numărul de camere, redus cu încă 50% în cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior datei de 12.05.2008). Reclamanta ignoră această prevedere și prezintă un calcul eronat prin omiterea aplicării complete a prevederilor anexei 1 la Ordinul 65/2013.

Potrivit prevederilor Ordinului 65/2013, aceste locuri trebuie să fie **în folosința hotelului**, nu neapărat în proprietatea acestuia.

Hotelul are deja în proprietate 20 de locuri de parcare în garajul subteran al hotelului, putând fi asigurate locuri suplimentare în folosința hotelului în zonele de parcare de pe domeniul public descrise mai sus.

Menționăm că parcajele auto la care se face referire de către reclamantă ca fiind înscrise în CF cu numărul 334763, se referă în fapt la poziția A1.1 din CF, nr. cadastral 334763-C1, aferentă construcției hotelului, fiind vorba de parcajele de la subsolul acestuia, nu de parcaje exterioare.

Potrivit art. 2 lit. d) din Ordinul nr. 65/2013, certificatul de clasificare reprezintă documentul eliberat de către instituția publică centrală responsabilă în domeniul turismului, care reprezintă o formă codificată de **prezentare sintetică a nivelului de confort, a calității dotărilor și a serviciilor prestate** în cadrul structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și/sau alimentație publică. Certificatul de clasificare este însoțit de fișa privind încadrarea nominală a spațiilor de cazare pe categorii sau de fișa privind încadrarea și organizarea spațiilor în structurile de primire turistice cu funcțiuni de alimentație publică, constituind parte integrantă a acestuia.

La evaluarea nivelului de confort, a calității dotărilor și a serviciilor prestate, dacă avem în vedere criteriile stabilite în anexele 1 și 1.1 la ordin, chestiunea parcărilor nu are rol absolut determinant, fiind doar un criteriu care se punctează, printre multe altele. Nu este făcută astfel dovada vătămării intereselor reclamantei în mod direct, nemijlocit și determinant prin acțiunea autorității publice de a amenaja la standarde de calitate ridicată zona în acres e fală hotelul, ceea ce în mod cert va duce și la creșterea atractivității hotelului.

Potrivit anexei 1, categoria de clasificare a hotelului și a hotelului apartament este determinată de îndeplinirea în totalitate a criteriilor obligatorii prevăzute în anexă nr. 1.1 la prezentele norme metodologice, precum și de realizarea următorului punctaj minim, rezultat din evaluarea criteriilor suplimentare prevăzute în anexa nr. 1.1.1, astfel:

- pentru hotel de 5 stele 170 puncte
- pentru hotel de 4 stele 140 puncte
- pentru hotel de 3 stele 80 puncte

– pentru hotel de 2 stele 40 puncte.

Așa cum am arătat mai sus, raportat la cerințele din anexa 1, un hotel de 3 stele trebuie să dețină un număr **un număr de minim 16 locuri de parcare** (20% din numărul de camere, redus cu încă 50% în cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior datei de 12.05.2008). Hotelul Belvedere deține, conform extras CF, un număr de 154 de camere – $20\% \times 154 \text{ camere} = 30,8$, redus cu 50%, rezultă că este îndeplinită cerința minimă obligatorie dacă se face dovada că hotelul deține un număr minim de 16 locuri de parcare în folosință. Ori, așa cum rezultă din acte, recalmanta deține la subsolul hotelului un număr de 20 de locuri de parcare.

Referitor la activarea cu funcțiuni temporare a suprafețelor propuse pentru amenajare, arătăm că prin Studiul de Fezabilitate s-au evaluat lucrările de execuție necesare restaurării obiectivului de patrimoniu Cetățuia, stabilizării versantului și amenajării parcului istoric cu acces public nelimitat. **Activarea cu funcțiuni temporare a parcului, precum amenajarea unor terase sau organizarea unor evenimente comerciale sau necomerciale, nu a făcut obiectul acestui studiu de fezabilitate și nu sunt incluse în analiza economică a investiției.**

În ceea ce privește nemotivarea hotărârii în privința sursei de finanțare, reclamanta face o confuzie între sursa de finanțare a obiectivului de investiții în ansamblu, precizată în referatul de aprobare a proiectului de hotărâre, și sursa de finanțare a despăgubirilor stabilite pentru exproprieri, care urmează a fi aprobată în conformitate cu prevederile legale prin hotărârea de aprobare a declanșării procedurii de expropriere.

În ceea ce privește lipsa unui raport de evaluare a despăgubirilor, elaborat de către un evaluator autorizat, această susținere este de asemenea prematur formulată, în condițiile în care raportul de evaluare este efectuat pornind de la amplasamentul stabilit prin studiul de fezabilitate aprobat prin HCL nr. 167/2021. În devizul general aferent Studiului de fezabilitate sunt prevăzute sumele estimative, stabilite pe baza grilei notarilor publici, acestea urmând a fi actualizate, după caz, conform raportului de evaluare ce urmează a fi întocmit de către un evaluator autorizat, în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010.

Cat privește critica privind inexistența PUZ aratam ca în spetă nu este obligatorie elaborarea PUZ anterior studiului de fezabilitate, neexistând nicio prevedere legală în acest sens.

În speta amplasamentul este încadrat actualmente și va rămâne încadrat în ZCP_Va Cetățuia – Zonă construită protejată, zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.

Potrivit RLU aferent, la cap. CONDIȚIONĂRI PRIMARE, se prevede că este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu iar intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Totodată, potrivit art. 9, cu privire la staționarea autovehiculelor, se prevede că:

"Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul Regulament."

Potrivit art. 47 alin. (3) din Legea nr. 350/2001, elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;

- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Prin PUZ nu se va modifica încadrarea din PUG pentru zona în discuție ci doar se vor detalia reglementările existente în PUG.

În alta ordine de idei aratam ca în conformitate cu prevederile art.3 din Legea 554/2004:” (1) Prefectul poate ataca direct în fața instanței de contencios administrativ actele emise de autoritățile administrației publice locale, *dacă le consideră nelegale*; acțiunea se formulează în termenul prevăzut la art. 11 alin. (1), care începe să curgă de la momentul comunicării actului către prefect și în condițiile prevăzute de prezenta lege.

Impotriva HCL nr. 167/2021 nu a fost exercitată acțiune în contencios administrativ în conformitate cu textul de lege antecitat, argument care este în sprijinul legalității HCL a carei revocare se solicită.

Revocarea este operațiunea juridică prin care organul emitent dispune retragerea propriului act administrativ fie din proprie inițiativă, fie ca urmare a dispozițiilor a organului ierarhic superior.

HCL nr. 167/2021 nefiind în opinia noastră un act nelegal considerăm ca nu se impune revocarea acestuia.

Mai mult, în dosarul având ca obiect suspendare HCL nr. 167/2021, înregistrat la Tribunalul Timis sub nr. 2120/30/2021, reclamanta fiind SC Unita Turism Holding SA, instanța de judecată a respins ca nefondată cererea de chemare în judecată la data de 03.06.2021.

În concluzie, propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile și menținerea prevederilor Hotărârii nr. 167/2021 privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “Amenajarea ansamblului urban Cetațuia din Cluj-Napoca”.

Direcția Generală Comunicare, dezvoltare
locală și management proiecte
Director,
Ovidiu Cîmpean

Serviciul Strategie și dezvoltare locală,
management proiecte,
Șef serviciu,
Bogdan Revesz

Consilier juridic,
Ramona Gârda

Director executiv al Direcției Patrimoniului
Municipiului și Evidența Proprietății
Iulia Ionela Ardeus

Director executiv al Direcției Juridice
Alina Rus

Direcția generală de Urbanism
Arhitect șef,
Daniel Pop



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437

E-mail: office@hnatec.ro

Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023

Website: www.hnatec.ro

CATRE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Motilor, nr. 3, 400001, Cluj Napoca, judetul Cluj

Subscrisa **UNITA TURISM HOLDING S.A.** cu sediul in Timisoara, str. Academician Alexandru Borza, nr. 1, judetul Timis, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Timis sub nr. J35/1837/2004, CUI RO 2094737, (denumita in cele ce urmeaza „Societatea”),, reprezentata conventional in prezenta procedura de **Hnatec Teodor Gabriel – Cabinet Individual de Avocat, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedura in Municipiul Bucuresti, Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, etaj 1, ap. 3, Sector 1,**

in conformitate cu art. 7 din Legea nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, in termen legal, formulam

PLANGERE PREALABILA

impotriva Hotararii nr. 167 din 21.04.2021 privind aprobarea documentatiei si a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectul de investitii „Amenajarea ansamblului urban Cetatua din Cluj-Napoca” adoptata de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca (in cele ce urmeaza “*HCL nr. 167/21.04.2021*”), prin care solicitam

- **Revocarea HCL nr. 167/21.04.2021**

pentru motivele pe care le vom detalia in cele ce urmeaza.

A. SCURTA PREZENTARE A SITUATIEI DE FAPT

- (1) In municipiul Cluj-Napoca, Societatea noastra detine in proprietate in zona Cetatua o suprafata totala de **37.223 mp** (suprafata care include si hotelul Belvedere si **parcarea aferenta de 112 locuri de parcare, amenajata in prezenta configuratie de zeci de ani**), localizata in intravilanului localitatii, astfel:

- **1.863 mp** – suprafata cu numar cadastral 313539 inregistrata in CF nr. 313539 a



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

municipiului Cluj-Napoca, categoria de folosinta Curti-Constructii, localizata in str. Cetatii, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj;

- **34.860 mp** – suprafata cu numar cadastral 334763 inscrisa in CF nr. 334763 a municipiului Cluj-Napoca, categoria de folosinta Curti-Constructii, localizata in str. Calarasilor, nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Pe aceasta suprafata exista hotelul Belvedere – suprafata construita la sol 4.892 mp – hotel, restaurant, si piscina acoperita cu subsol I, subsol II, mezanin + 7 etaje cu 154 de camere, cazan si 961 de locuri capacitate la alimentati publica. Centrala termica proprie, parcaje auto.
- **500 mp** - suprafata cu numar cadastral 321183 inscrisa in CF nr. 321183 a municipiului Cluj-Napoca, categoria de folosinta Curti-Constructii, localizata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.

- (2) In data de 21.04.2021 a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca HCL nr. 167/21.04.2021, prin care s-a aprobat documentatia si indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investitii „*Amenajarea ansamblului urban Cetatuia din Cluj-Napoca*”, scenariul 1 din studiul de fezabilitate conform Anexei hotararii care face parte din aceasta.
- (3) Potrivit Anexei la HCL nr. 167/21.04.2021 denumita „*Principalii indicatori tehnico-economici aferent obiectivului de investitii Amenajarea ansamblului urban Cetatuia din Cluj Napoca*”, **suprafata afectata de interventii este de 140.295 mp, din care 96.887 mp in proprietatea municipiului cluj-Napoca, 7.850 mp in proprietatea statului, 134 mp in proprietatea neidentificata si 35.424 mp in proprietate privata, toata suprafata afectata fiind propusa pentru trecerea in proprietatea municipiului Cluj-Napoca.** Constructiile existente pe aceasta suprafata de teren nu vor fi expropriate.
- (4) Potrivit Studiului de Fezabilitate, **Societatea va pierde prin expropriere o suprafata totala de 30.838 mp, din totalul de 37.223 mp (suprafata ce urmeaza a fi expropriata incluzand si intreaga parcare aferenta hotelului Belvedere).**
- (5) Subscrisa consider ca HCL nr. 167/21.04.2021 este nelegala, astfel incat se impune



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

anularea acesteia pentru urmatoarele

CONSIDERENTE

I. LIPSA MOTIVARII IN DREPT SI IN FAPT A ACTULUI ADMINISTRATIV. LIPSA UTILITATII PUBLICE

- (6) HCL nr. 167/21.04.2021 apare ca fiind aprobata in virtutea dispozitiilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, cu modificarile si completarile ulterioare („Legea 255/2010”), dar nu arata **pe ce temei exact de drept se intemeiaza masura expropriarii**, respectiv in ce anume categorie de lucrari de utilitate publica enumerate de Legea nr. 255/2010 se incadreaza lucrarile care vizeaza amenajarea ansamblului Cetatui.
- (7) Lipsa indicarii temeiului de drept in actul contestat a categoriei concrete de lucrari, face imposibila verificarea utilitatii publice a acesteia si implicit aplicabilitatea sau nu a Legii nr. 255/2010, aspecte ce rastoarna prezumtia de legalitate a actului administrativ.
- (8) Cu privire la lipsa motivarii in fapt, consideram ca nu sunt dezvoltate, nici in HCL nr. 167/21.04.2021, nici in anexele actului atacat, **motivele pentru care autoritatea administrativa a decis ca este necesar ca pe langa suprafata pe care o detinea deja in proprietate si cea care era in proprietatea Statului Roman, respectiv o suprafata totala de 104.737 mp (o suprafata totusi impresionanta, care ar fi putut singura sa corespunda scopului urmarit) a decis totusi sa aduca atingere dreptului de proprietate privata si sa exproprieze 35.424 mp, din care 30.838 mp aflati in proprietatea Societatii.**
- (9) Nu este indeplinita cerinta utilitatii publice, imperativ ceruta de Legea 255/2010 (dar si de legea 33/1994) cel putin in ce priveste Parcarea, deoarece Parcarea (care este esentiala pentru desfasurarea unei activitati economice de catre subscrisa) va trece in domeniu public pentru a fi mai apoi amenajata intr-un platou cu terase pe care se vor desfasura activitati economice



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

II. NEPARCURGEREA PROCEDURII PREALABILE REGLEMENTATA DE DISPOZITIILE ART. 8-10 DIN LEGEA NR. 33/1994

- (10) Chiar daca am admite ca ne aflam intr-una din ipotezele prevazute in art. 2 lit. a)-q) din Legea nr. 255/2010, aceasta lege speciala se completeaza cu Legea nr. 33/1994 (care reprezinta cadrul general al procedurii de expropriere) prin prisma art. 34 din Legea 255/2010.
- (11) Astfel, cele doua legi se completeaza si atunci procedura expropriarii trebuie sa parcurga urmatoorii pasi:
- **declararea utilitatii publice;**
 - abia dupa ce se constata caracterul de utilitate publica, urmeaza sa fie parcurse celelalte etape ale procedurii de expropriere.
- (12) Din prevederile art. 8, 9 si 10 din Legea 33/1994, rezulta ca anterior expropriarii este necesara parcurgerea unei proceduri prealabile care sa justifice interesul local, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice alta natura care sustin necesitatea lucrarilor si faptul ca acestea NU POT FI REALIZATE PE ALTE CAI DECAT PRIN EXPROPRIERE si inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului.
- (13) Din informatiile publice cunoscute, aceasta procedura prealabila nu a fost parcursa

III. INEXISTENTA UNUI PUZ CARE SA MODIFICE PUG-UL ACTUAL AL LOCALITATII CLUJ-NAPOCA

- (14) Potrivit art. 47 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prevede ca, elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) este obligatorie în speta de fata.
- (15) Acest aspect reieste si din Certificatul de Urbanism nr. 4324/19.11.2020 in scopul „Studiu de Fezabilitate Amenajare Urbana Cetatua Cluj-Napoca si Elaborare Plan Urbanistic Zonal, in conditiile Legii nr. 350/2001, modificata si actualizata.” care arata ca:



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437

E-mail: office@hnatec.ro

Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023

Website: www.hnatec.ro

- „pentru studiul acesteia se va elabora un Plan Urbanistic Zonal”;
- „se va intocmi o documentatie de urbanism faza PUZ conform Metodologiei de elaborare si continutul cadru indicativ G-010_2000 emisa de M.L.P.A.T.”

(16) Procedura de elaborare PUZ a fost demarata, dar nu a fost finalizata inainte de data emiterii HCL nr. 167/21.04.2021, motiv pentru care consideram ca este **ilegală demararea procedurii de expropriere fără realizarea unui PUZ anterior care să prezinte în detaliu proiectul și să motiveze prin studii utilitatea și oportunitatea investiției.**

IV. HCL 167/21.04.2021 NU CUPRINDE TOATE ELEMENTELE PREVAZUTE DE ART. 5 ALIN. (1) SI (3) DIN LEGEA 255/2010 SI DE ART. 4 ALIN. (2) DIN NORMELE METODOLOGICE

(17) Conform art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010 si art. 4 alin. (2) din Normele Metodologice, prima etapa a exproprierei o reprezinta hotararea de Consiliu Local prin care se aproba urmatoarele elemente privind exproprierea:

- indicatorii tehnico-economici ai lucrarilor de interes national, judetean si local, pe baza documentatiei tehnico-economice aferente;
- amplasamentul lucrarilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, dupa caz;
- sursa de finantare;
- declansarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- lista proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificati pe baza evidentelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si ale unitatilor administrativ-teritoriale;
- sumele individuale aferente despagubirilor estimate de catre expropriator pe baza unui raport de evaluare intocmit avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici;
- termenul in care sumele individuale aferente despagubirilor se vireaza intr-un



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

cont deschis pe numele expropriatorului la dispozitia proprietarilor de imobile.

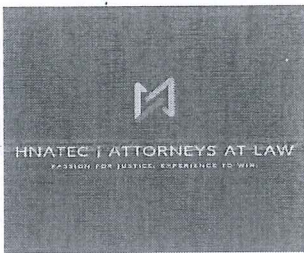
- (18) Dupa cum se poate observa din cuprinsul actului atacat, **prin HCL nr. 4/21.04.2021 se aproba doar documentatia, respectiv Studiul de Fezabilitate, si indicatorii tehnico-economici, fara a se aproba expres si toate celelalte elemente** prevazute de art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010 si de art. 4 alin. (2) din Normele Metodologice.

V. LIPSA UNUI RAPORT DE EVALUARE A DESPAGUBIRILOR

- (19) Potrivit art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010 si art. 4 alin. (2) din Normele Metodologice, *hotararea Consiliului Local prin care se aproba declansarea procedurii de expropriere (cum este cazul HCL nr. 167/21.04.2021), se vor aproba in mod obligatoriu si „sumele individuale aferente despagubirilor estimate de catre expropriator pe baza unui raport de evaluare intocmit avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici”.*
- (20) Astfel, avand in vedere cele de mai sus, este necesar ca despagubirile estimative stabilite prin HCL prevazuta de art. 5 din Legea 255/2010 sa fie stabilite si sa aiba la baza un raport de evaluare efectuat de un evaluator autorizat.
- (21) Din cuprinsul actului atacat si al anexelor acestuia, apare ca suma nu este stabilita pe baza unui raport de evaluare, asa cum prevede expres art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010.
- (22) Astfel lipsa unui raport de evaluare cu privire la **cuantumul estimat al despagubirilor, ridica in opinia noastra dubii serioase cu privire la legalitatea HCL 167/21.04.2021.**

In considerarea celor de mai sus, va solicitam revocarea HCL nr. 167/21.04.2021.

Atasam prezentei urmatoarele documente:



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

- copie HCL nr. 167/21.04.2021;
- copie Anexa la HCL nr. 167/21.04.2021 denumita „*Principalii indicatori tehnico-economici aferent obiectivului de investitii Amenajarea ansamblului urban Cetatuia din Cluj Napoca*”;;
- extras din Certificatul de Urbanism nr. 4324/19.11.2020;
- imputernicire avocatiala seria B nr. 6808187/05.05.2021.

UNITA TURISM HOLDING S.A.
Prin Av. HNATEC Teodor Gabriel



Portal > Tribunalul TIMIȘ > Informații dosar

Informații dosar

Informații generale

Părți
Ședințe
Căi atac
Citare prin publicitate

Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 2120/30/2021
Data inregistrării 12.05.2021
Data ultimei modificări: 04.06.2021
Secție: SECȚIA DE CONTENȚIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL
Materie: Contencios administrativ și fiscal
Obiect: suspendare executare act administrativ
Stadiu procesual: Fond

Părți

Nume	Calitate parte
UNITA TURISM HOLDING SA	Reclamant
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	Pârât
UAT MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR	Pârât

Ședințe

03.06.2021

Ora estimată: 9:00
Complet: C9NCA

Tip soluție: Respinge cererea

Soluția pe scurt: Respinge ca nefondată acțiunea având ca obiect „suspendare executare act administrativ”, formulată de reclamanta UNITA TURISM HOLDING S.A., în contradictoriu cu părțile CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA. Fără cheltuieli de judecată. Cu drept de recurs în termen de 5 zile de la comunicare. Calea de atac se va depune la Tribunalul Timiș. Pronunțată astăzi, 03 iunie 2021, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.

Document: Hotărâre 608/2021 03.06.2021

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții
„Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 249003/1/15.04.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 249111/15.04.2021 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, al Direcției Tehnice, al Direcției Ecologie urbană și spații verzi, al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”;

Luând în considerare recomandarea proiectantului pentru Scenariul 1 din Studiul de fezabilitate, înregistrat sub nr. 235770/8.04.2021;

Văzând avizul nr. 65/13.04.2021 al Arhitectului șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 35/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 44 alin. 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 alin. 4 și art. 7 alin. 4 și 7 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. 2 lit. b), coroborat cu alin. 4 lit. d), din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, scenariul 1 din studiul de fezabilitate, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Ecologie urbană și spații verzi, Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte și Direcția Economică.

Președinte de ședință
Ec. Dan Ștefan Târcea

Contrasemnarea
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Nr. 167 din 21 aprilie 2021
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

AMENAJAREA ANSAMBLULUI URBAN CETĂȚUIA DIN CLUJ-NAPOCA

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general

VALOAREA TOTALĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

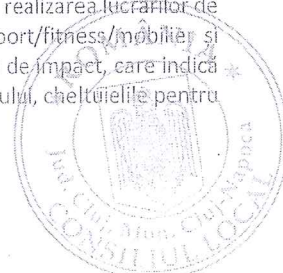
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
TOTAL GENERAL		180.144.275,82	26.328.145,83	206.472.421,66
Din care C + M		109.298.034,59	20.766.626,57	130.064.661,17

b) indicatorii minimali de performanță și calitativi relevanți pentru Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca sunt:

Nr.	Indicator propus	Capacitate indicator
1.	Suprafața plantată și înierbată (arbori, arbuști, plante perene) Sunt incluse toate zonele pentru care sunt propuse lucrări de plantare sau însămânțare cu: arbori, arbuști, gard viu, specii perene pentru soare sau umbră, acoperitoare de sol, graminee decorative, bulbi sau gazon	100 000 mp
2.	Număr de arbori noi plantați	1100 bucăți
3.	Suprafață totală amenajări pietonale / semi-pietonale Cuprinde toate aleile și zonele pietonale și semi-pietonale din beton dezactivat, agregate stabilizate legate, nisip, pavaj din granit sau asfalt.	26 500 mp
4.	Valorificare Obiectiv de patrimoniu <i>Cetățuia</i> Cuprinde toate lucrările de restaurare topografică și peisajeră a componentelor fortificației: curține, șanțuri, bastioane, ravelin	1 bucată
5.	Număr locuri de parcare biciclete sau trotinete	110 bucăți
6.	Număr stații de încărcare pentru mașini electrice	7 bucăți
7.	Număr stații de încărcare pentru biciclete sau trotinete electrice	11 bucăți
8.	Număr pavilioane deschise/umbrare Cuprinde atât pavilionul deschis restaurat Rotonda, cât și cele trei noi pavilioane deschise/umbrare	4 bucăți
9.	Număr locuri de joacă dotate cu mobilier pentru joacă pentru diferite categorii de vârste, realizat din materiale naturale	2 bucăți
10.	Număr zone pentru sport cu aparate de fitness pentru diferite categorii de vârstă și cu grade diferențiate de dificultate	1 bucată
11.	Număr terenuri de sport pe gazon natural	1 bucată
12.	Număr grupuri sanitare automat cu autocurățire a câte 2 cabine dintre care una pentru persoane cu mobilitate redusă	2 bucăți

c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

După estimarea costului total al investiției și costurilor operaționale se observă că o parte semnificativă a cheltuielilor o reprezintă achiziționarea arborilor și a componentei de vegetație în general, realizarea lucrărilor de stabilizare a versantului, amenajarea aleilor, achiziționarea echipamentelor de joacă/sport/fitness/mobilier și achiziționarea terenurilor. Urmărind însă indicatorii de performanță, socio-economici sau de impact, care indică creșterea indiscutabilă a calității vieții și mediului urban ca urmare a implementării proiectului, cheltuielile pentru



achiziționarea unor componente care îndeplinesc criteriile exigente de calitate atât în momentul implementării cât și după o perioadă semnificativă de exploatare, devin nu numai justificate dar și rentabile.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata de execuție a lucrărilor este de 24 de luni.

DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Amenajarea propusă vizează reconfigurarea sistemului de alei pietonale, refacerea și amplificarea măsurilor de stabilizare a versantului, restaurarea și punerea în valoare a monumentului fortificației de tip Vauban, punerea în valoare a vegetației valoroase existente, realizarea de noi plantări pentru creșterea biodiversității arealului parcului, precum și realizarea de zone de joacă și sport care să crească atractivitatea amplasamentului. În incinta fortificației se propune amenajarea unei zone centrale pietonale cu suprafața de călcare din agregate stabilizate legate.

Suprafața afectată de intervenții este de 140 295 mp, din care: 96 887 mp în proprietatea municipiului, 7 850 mp în proprietate a statului, 134 mp în proprietate neidentificată și 35 424 mp în proprietate privată. Toată suprafața afectată este propusă pentru trecere în proprietatea municipiului.

Investiția este compusă din următoarele obiecte:

Obiectul 1 - Amenajarea zonei de parc aferente versantului sudic și zonelor sudice și sud-estice ale exteriorului fortificației. Suprafața afectată: 54 147 mp

Obiectul 2 - Amenajarea zonei de parc aferente platoului nordic și zonelor vestice, nordice și estice ale exteriorului ale fortificației. Suprafața afectată: 70 780 mp

Obiectul 3 - Amenajarea zonei de parc aferentă incintei fortificației. Suprafața afectată 15 368 mp

Lucrările propuse pentru stabilizarea și amenajarea versantului sudic sunt refacerea și extinderea sistemului de drenuri, reabilitarea și completarea zidurilor de sprijin, refacerea și reconfigurarea sistemului de alei și platforme și a celui de preluare a apelor pluviale de suprafață, eliminarea construcțiilor parazitare, curățarea, stabilizarea și expunerea locală a stratelor de rocă, instalarea unui sistem de monitorizare a dinamicii versantului și a unui sistem de avertizare în caz risc iminent. Din perspectiva amenajărilor peisajere se propune de sus a versantului sudic marcarea valului de pământ al cetății dinspre oraș și accentuarea aspectului său diferit, antropic, față de contextul mult mai natural (versant stâncos) iar în partea de jos, înspre Someș, creșterea permeabilității parcului, a acceselor, creșterea vizibilității la nivelul ochiului, eliminarea barierelor de orice fel, în special cele formate din garduri vii sau vegetație crescută necontrolat.

Din prisma punctelor de belvedere, se accentuează traseul peisajer de coamă și punctele cu panoramă înspre oraș, panorame uneori străjuite de prezența grupurilor de pini care deja fac parte din imaginarul colectiv chiar dacă distonante cu peisajul natural. Se propune doar înlăturarea vegetației invazive, crescută necontrolat și care obturează vederile înspre oraș.

Lucrările propuse pentru punerea în valoare a fortificației sunt restaurarea topografică a părților din sistemului defensiv format din cortine și șanțuri, bastioane și ravelinul vestic, reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, amenajări peisajere și vegetație, mobilier și dotări precum și iluminat public, instalații electrice, irigare, canalizare și drenaj. Se propune accentuarea aspectului antropic al topografiei, diferit față de contextul mult mai natural al parcului. Prin re-configurare acestuia i se va reda aspectul militar, taluzuri cu pantă constantă, cu muchii definite, o sistematizare riguroasă a terenului. Dacă în zona de parc exterior arborii formează pâlcuri, aici se propune evidențierea și restaurarea aliniamentelor de arbori care acompaniază aleea de pe valul de pământ și a grupurilor de arbori care marchează bastioanele. Se impune eliminarea arbuștilor și a gardurilor vii de pe coama valului de pământ pentru a crește gradul de vizibilitate la nivelul ochilor. În incinta fortificației se propune reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, amenajarea zonei centrale, amenajări peisajere și vegetație, mobilier și dotări precum și iluminat public, instalații electrice, irigare, canalizare și drenaj. Se prevede eliberarea vizuală și reconfigurarea topografică a zonei de platou și crearea de culoare de vedere între clădirile istorice prezente.

Zona centrală pietonală din incintă este prevăzută cu suprafață de călcare din agregate stabilizate legate. O mare parte din apele pluviale se vor infiltra prin agregatele legate, urmărind apoi circuitul natural în sol. Pentru perioadele cu ploi abundente, preluarea apelor pluviale se va face prin intermediul unor rigole, iar ulterior aceasta este transportată printr-un sistem de conducte pluviale spre rețeaua existentă în zonă. Din punct de vedere al vegetației, se propune introducerea de exemplare noi, preferabil puține specii, pentru a da un caracter unitar. Se propune de asemenea evidențierea aliniamentelor de arbori (acum unii dintre ei remarcabili) care acompaniază aleea de pe valul de pământ nu doar înspre exterior ci și înspre platoul central al cetății. Se dorește și evidențierea grupurilor de arbori care marchează bastioanele și eliminarea arbuștilor și a gardurilor vii pentru a crește gradul de vizibilitate la nivelul ochilor. La nivelul solului se dorește o suprafața gazonată simplă, întreținută constant, fără accente florale.

Zona de pe platoul dealului trebuie privită nu doar ca un parc ci și ca un sistem ecologic complex, care face legătura dintre Hoia și Someș. Se propune diversificarea vegetației parcului, creșterea diversității și calității ecologice cu specii noi adecvate, diferențiate în funcție de sol, umiditate și în funcție de diversele atmosfere de peisaj existente. Se propune folosirea de scheme de plantare care dau un aspect natural în aceasta zonă, evitarea aliniamentelor și ruperea, acoperirea pe cât posibil a celor existente. Parcul va fi compus dintr-o succesiune de zone plantate, umbroase, dense, cu o schemă de plantare a arborilor liberă, în pâlcuri și zone deschise, luminișuri cu pajiște și arbori solitari.

Înspre vestul versantului, se propune accentuarea caracterului de versant împădurit, cu aspect naturalist, iar înspre est, accentuarea caracterului împădurit, antropic, horticol, în acord cu tendințele contemporane de amenajare peisagistică iar pentru zona din spatele locuințelor colective, accentuarea caracterului de versant cu vegetație joasă, tipică de versant cu expunere sudică.

Din perspectiva exemplarelor și a speciilor prezente pe sit, se impune protejarea și punerea în valoare a arborilor remarcabili sau în stare foarte bună, evidențiați ca atare în studiul dendrologic efectuat, introducerea de specii noi autohtone pentru a crește valoarea peisageră, introducerea de accente cromatice pentru toate anotimpurile și accente compoziționale și texturale. Se impune acordarea unei atenții speciale introducerii de material vegetal de talie mică și creșterea complexității texturilor care definesc acoperirea solului, de la zone înierbate până la pajiști înflorite, zone de perene și graminee pentru a potența caracterului decorativ al peisajului. În ceea ce privește speciile propuse, s-au luat în considerare recomandările studiului de biodiversitate efectuat, și anume introducerea și menținerea unor specii autohtone în scopul simulării și potențării unor servicii ecosistemice de suport și chiar culturale, importante și din punct de vedere al biodiversității. Acest studiu recomandă înlocuirea pe cât posibil a pinului negru cu alte specii, eventual pin silvestru. De asemenea se recomandă reducerea numărului arborilor alohtoni, cum este salcâmul.

Din perspectiva dotărilor, se propune realizarea unui loc de joacă în vecinătatea aleii de acces pietonale nordice și un loc amenajat cu dotări sportive pentru fitness lângă terenul sportiv din vest care va fi refăcut la rândul său cu gazon natural. Se propune de asemenea refacerea locului de joacă de la baza versantului sudic. În cadrul acestor trei locuri de joacă și sport sunt prevăzute umbre de mici dimensiuni pentru a asigura utilizarea lor în condiții climatice diferite. De asemenea este prevăzută restaurarea pavilionului deschis Rotonda. Suplimentar este prevăzută edificarea a 2 pavilioane închise de mici dimensiuni pentru a asigura grupuri sanitare și zone pentru mentenanța parcului.

Încadrarea lucrărilor de amenajare și construcție: Categoria de importanță a lucrărilor este C – lucrări cu importanță normală – conform HG 766/1997.

Întocmit:

Asociere Metapolis Architects – Atelier Mass – Ana Horhat

Reprezentant: arh./urb. Mircea Munteanu

Munteanu



DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE,
DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI MANAGEMENT PROIECTE

DIRECTOR, OVIDIU CÎMPEANU

CONSILIER JURIDIC,
RAMONA GARA

22

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării investiției în Scenariul 1
AMENAJAREA ANSAMBLULUI URBAN CETĂȚII DIN CLUJ-NAPOCA

În prețuri constante, la cursul INFOFORUM= 4.8863 lei / euro din data de MAR 2021

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (Fără TVA)		TVA		Valoare (inclusiv TVA)	
		lei	euro	lei	euro	lei	euro
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului							
1.1	Obținerea terenului	40,864,650	8,363,107	0	0	40,864,650	8,363,107
1.2	Amenajarea terenului	3,079,336	630,251	595,123	119,748	3,674,459	749,999
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducere la starea inițială	0	0	0	0	0	0
1.4	Cheltuieli pentru relocarea / protecția utilităților	823,893	168,874	167,923	34,366	1,051,726	215,240
TOTAL CAPITOL 1		44,828,049	9,174,232	753,046	154,114	45,501,095	9,328,346
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului							
2.1	Cheltuieli estimate pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	837,961	171,309	159,042	32,548	996,103	203,856
TOTAL CAPITOL 2		837,961	171,309	159,042	32,548	996,103	203,856
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică							
3.1	Studii	764,516	156,461	145,288	29,728	909,774	186,189
3.1.1	Studii de teren	357,245	73,112	67,877	13,821	425,121	87,003
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0	0	0	0	0	0
3.1.3	Alte studii specifice (inclusiv descoperire arheologică)	407,271	83,350	77,382	15,836	482,653	99,186
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	168,190	34,421	31,956	6,540	200,146	40,961
3.3	Expertiză tehnică	18,802	3,849	3,572	731	22,375	4,579
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0	0	0	0	0	0
3.5	Proiectare	687,763	140,753	130,675	26,743	918,439	187,436
3.5.1	Temă de proiectare	0	0	0	0	0	0
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0	0	0	0	0	0
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	275,484	56,379	52,342	10,712	327,826	67,091
3.5.4	Documentațiile necesare în vederea obținerii avizelor / acordurilor / autorizațiilor	212,279	43,444	40,333	8,254	252,612	51,698
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	0	0	0	0	0	0
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	290,000	40,931	38,000	7,777	328,000	67,708
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0	0	0	0	0	0
3.7	Consultanță	1,639,471	335,524	311,499	63,750	1,950,970	399,273
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	1,052,980	213,683	207,666	42,500	1,260,647	266,182
3.7.2	Audit financiar	546,490	111,841	103,833	21,250	650,323	133,091
3.8	Asistență tehnică	451,814	92,465	85,045	17,569	537,659	110,034
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	100,000	20,465	19,000	3,829	119,800	24,554
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	90,000	18,419	17,100	3,506	107,505	21,948
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la faclă incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către ISC	10,000	2,047	1,900	389	11,900	2,425
3.8.2	Dirigenția de șantier	351,814	72,000	66,045	13,600	418,459	85,680
TOTAL CAPITOL 3		3,730,355	763,472	708,006	145,060	4,439,361	908,532
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de baza							
4.1	Construcții și instalații	102,706,999	21,037,779	19,531,411	3,997,178	122,238,310	25,034,957
4.2	Montaj utilaje tehnologice	86,007	17,602	15,341	3,144	101,348	20,746
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	573,398	117,344	108,942	22,295	682,322	139,640
4.4	Utilaje fara montaj și echipamente de transport	0	0	0	0	0	0
4.5	Dotări	12,345,411	2,526,516	2,345,628	480,042	14,691,039	3,006,577
4.6	Active necorporale	0	0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 4		115,801,697	23,699,261	22,002,322	4,502,860	137,804,020	28,202,120
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli							
5.1	Organizarea de șantier	1,956,068	390,015	352,905	72,203	2,209,673	452,218
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	1,614,668	330,448	306,787	62,785	1,921,455	393,233
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	242,200	49,567	46,018	9,418	288,218	58,985
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	710,437	145,394	0	0	710,437	145,394
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0	0	0	0	0	0
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	546,490	111,841	0	0	546,490	111,841
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul stăvilui în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	103,299	21,368	0	0	103,299	21,368
5.2.4	Cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0	0	0	0	0	0
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizații de construire / desfășurare	54,649	11,184	0	0	54,649	11,184
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	12,083,611	2,472,990	2,295,324	469,070	14,379,735	2,942,868
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	109,290	22,368	20,767	4,250	130,057	26,613
TOTAL CAPITOL 5		14,760,414	3,020,775	2,669,496	546,322	17,429,910	3,567,098
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar							
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	62,166,36	12,723	11,812	2,417	73,977,56	15,139,87
6.2	Probe tehnologice	124,338,71	25,445	23,623	4,835	147,959,93	30,279,75
TOTAL CAPITOL 6		186,505,07	38,167,75	35,434,82	7,251,87	221,937,49	45,419,62
TOTAL GENERAL		180,144,275,82	36,967,215,65	26,329,145,83	5,388,155,83	205,472,421,66	42,255,371,49
Din care C + H		109,298,034,59	22,368,261,18	20,766,626,57	4,249,969,62	130,064,661,17	26,618,230,80

Data: 15-Apr-21

Întocmit,

ASOCIEREA METROPOLIS Architects SRL - Atelier HASS SRL - AMI NORBAT
și
SC PRODECO ARHITECTURĂ ȘI INGINERIE SRL

Beneficiar / Investitor,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE, DEZVOLTARE
LOCALĂ ȘI MANAGEMENT PROIECTE
DIRECTOR, OVIDIU CIMPEAN

CONSILIER JURIDIC,
RAMONA GARA

23