

Emil Boc

1-21P.

267/14.07.2021.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de către SC Dominus Vegas SRL, înregistrată sub nr. 311770/20.05.2021

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 311770/20.05.2021, SC Dominus Vegas SRL solicită revocarea parțială a 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 și neîntemeiată în ceea ce privește exproprierea suprafeței de teren aflată în proprietatea sa.

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 Legii 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.

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 cadru 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. l) 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.

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. 554/2004.

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 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, (în mod cert nu în privința persoanei reclamantei), dar în lipsa ei, actul administrativ nu s-ar putea emite.

HCL nr. 167/2021 nu declanșează procedura exproprierii, 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.**

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 și reprezintă o hotărâre prin care consiliul local se pronunță/aprobă următoarele aspecte:

- se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții, potrivit documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere avizat și recepționat de către O.C.P.I. Cluj; se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul aprobat;

- se aprobă lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții și sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj;

- se însușește Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții;

- se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza raportului de evaluare;

- se aprobă alocarea de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de bani, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local, pentru obiectivul de investiții;

- planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și prin afișare pe pagina de internet a municipiului Cluj-Napoca.

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

Astfel, momentul la care se naște dreptul 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 se consideră că despăgubirea nu acoperă integral prejudiciul produs), însă nici măcar această situație nu poate suspenda procedura de expropriere în sine.

Conform **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.”*

Inclusiv în jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție, s-a statuat faptul că actelor administrative

emise în cadrul procedurii exproprierii reglementate prin legile speciale nu li se poate aplica procedura suspendării prevăzute de art. 14 și art. 15 din Legea nr. 554/2004.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, reglementează, potrivit art. 1, cadrul juridic pentru luarea măsurilor necesare executării lucrărilor de utilitate publică enumerate la art. 2.

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

Legalitatea actului administrativ trebuie cercetată în raport de reglementările legale aplicabile ori prin plângerea prealabilă se critica în cea mai mare parte legalitatea hotărârii prin prisma unor motive ce se circumscriu sferei de temeinicie și de oportunitate a realizării lucrării de utilitate publică.

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**. Potrivit **prev. art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006** *”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”*.

În ceea ce privește utilitatea publică și necesitatea intervenției, precizăm următoarele:

1.1 Proiectul „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” se încadrează în prevederile **art. 2 alin. 1 lit. k) din Legea nr. 255/2010**, potrivit căruia: În sensul prezentei legi, **sunt declarate de utilitate publică** următoarele lucrări: k) lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi;

Lucrările necesare realizării obiectivului de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” sunt lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente și de amenajare de noi spații verzi, a căror utilitatea publică este declarată prin lege, respectiv Legea specială în materie de exproprieri nr. 255/2010.

Conform Strategiei de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca, un rol deosebit de important 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 aspirațiile 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”), care presupune aplicarea de politici de mediu bazate de principiul dezvoltării durabile, racordate strategiilor comunitare, naționale, regionale, județene și locale: 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, reactualizat în 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 peisajic 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, 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 Cetățuii”. 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 suprafețe de zone verzi majorate și întreținute corespunzător.

Nu în ultimul rând, necesitatea obiectivului de investiții este argumentată 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 teren și desprinderi de blocuri cu urmări grave, 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 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.

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, atașată prezentei note, 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 140295 mp, din care 35424 mp sunt în proprietate privată, fiind propusă exproprierea acestora.

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.

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 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.
 - 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.

1.2. Referitor la necesitatea intervenției și pe anumite suprafețe aflate în proprietate privată;

Potrivit Memoriului aferent studiului de fezabilitate:

„Obiectivele intervenției asupra ansamblului, așa cum au fost definite încă din tema concursului de soluții, sunt de integrare a Cetății 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 Cetății survenită în anii 90 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 recentți, proprietatea a fost suplimentar subîmpărțită apărând numeroase fragmentări la nivelul proprietății în perimetrul cetății. Zonele afectate sunt porțile de acces, valul de pământ, incinta și șanțul cetății. 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)

„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).

În concluzie, în ceea ce privește parcelele înscrise în CF cu nr. 318039 și 309830, în vederea atingerii obiectivelor investiției s-au propus pentru expropriere strict suprafețele unde se impun lucrări de modificare a topografiei pentru restaurarea cetății, de refacere în mod coerent a sistemelor de drenare și de iluminat.

1.3. Apoi, referitor la activarea cu funcțiuni temporare a suprafețelor propuse pentru amenajare, menționăm că prin Studiul de Fezabilitate s-au evaluat lucrările de execuție necesare restaurării fizice a obiectivului de patrimoniu Cetățuia, stabilizării versantului și amenajării suprafețelor parcului istoric cu acces public nelimitat. **Activarea ulterioară cu funcțiuni temporare a anumitor suprafețe din parc, cum ar fi amenajarea unor terase estivale sau organizarea unor evenimente comerciale sau necomerciale nu a făcut obiectul studiului de fezabilitate și nu este inclusă în analiza economică a investiției.**

Conceptul de amenajare a fost supus consultării publice prin publicare pe site-ul instituției în data de 29.10.2020, iar dezbaterea publică a fost organizată în data de 05.11.2020.

În prezent, nu există PUZ aprobat pentru amplasamentul ce face obiectul studiului de fezabilitate aprobat prin HCL nr. 167/2021. Documentația PUZ va intra pe circuitul tehnic de avizare după parcurgerea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivului de interes local „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.

1.4. Pe de altă parte, nu trebuie omis că în stabilirea necesității și oportunității realizării lucrării de investiții, autoritatea administrației publice locale beneficiază de dreptul de decizie și apreciere cu privire la modul în care urmează să rezolve o anumită problemă. Ori, în cazul actului contestat, exercitarea dreptului de apreciere nu s-a făcut cu exces de putere, astfel cum este definit acesta în Legea nr. 554/2004, respectiv prin

încălcarea limitelor competențelor prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, deoarece chiar legea conferă consiliului local competență decizională și o anumită marjă de apreciere, respectiv o putere discreționară de a acționa.

Echilibrul rezonabil între interesul public general și drepturile subiective sau interesele private este asigurat tocmai prin mecanismul exproprierii, procedură ce este declanșată conform Legii nr. 255/2010. În raporturile de drept administrativ dar mai ales în cazurile lucrărilor declarate prin efectul legii ca fiind de utilitate publică, **primează interesul public și satisfacerea nevoilor colectivității locale.**

1.5. În ceea ce privește susținerile potrivit carora : "HCL nr. 167/2021 a fost adoptat în contradicție totală cu HCL nr. 179/2015" aratam că legalitatea actului se analizează în funcție de fiecare act administrativ atacat, prin raportare la legislația în vigoare la momentul emiterii actului administrativ. HCL ce face obiectul plângerii prealabile 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.

Proiectul „Amenajarea ansamblului urban Cetațuia din Cluj-Napoca” se încadrează în prevederile art. 2 alin. 1 lit. k) din Legea nr. 255/2010, potrivit căruia: ”În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări: k) lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi”.

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 organului ierarhic superior.

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

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

5/20/2021

plângere prealabilă împotriva HCl 167/2021 formulată de societatea Dominus Vegas SRL

plângere prealabilă împotriva HCl 167/2021 formulată de societatea Dominus Vegas SRL

ruta ligia [av.ligia@yahoo.com]

Trimis: 20 mai 2021 15:20

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

Atașări: plângere HCL CJ Dominus.docx (2 MO)

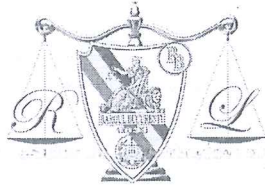
Vă rog să conformați primirea și să mi comunicați nr. de înregistrare.

Cu respect,

Avocat Rodica-Ligia Ruța

This email was scanned by Bitdefender

8



U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

CĂTRE

UAT MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

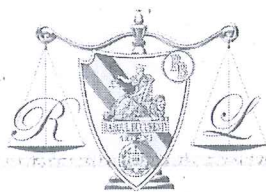
- CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA -

Subscrisa DOMINUS VEGAS S.R.L. , cu sediul în orașul Luduș, str. 1 Mai, nr. 40, jud. Mureș, J26/679/2914, CUI RO 33414475, reprezentată legal prin administrator Zaharia Viorel, reprezentată convențional prin avocat Rodica - Ligia Ruța, conform împuternicirii avocațiale anexate, în baza art. 7 Legea 554/2004, în termen legal formulăm prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

împotriva Hotărârii Consiliul Local al Municipiului Cluj - Napoca nr. 167/21.04.2021, solicitând **revocarea parțială a hotărârii atacate ca nelegală și netemeinică cu privire la exproprierea suprafeței de 800 mp teren înscris în CF nr. 318039 - Cluj Napoca și a exproprierei suprafeței de 339 mp teren înscris în CF nr. 309830 Cluj -Napoca, nr., top 309830, imobile ce constituie proprietatea societății Dominus Vegas SRL** în scopul realizării obiectivului de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj - Napoca” scenariul 1 din studiul de fezabilitate , conform Anexei ce face parte integrantă din hotărârea de consiliul atacată având în vedere următoarele

MOTIVE



U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

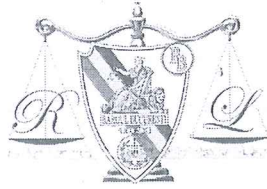
În fapt: subscrisa societate DOMINUS VEGAS S.R.L. avem calitatea de proprietar tabular a imobilului construcție și 500 mp teren situat administrativ în municipiul Cluj - Napoca, Str. Călărașilor, nr. 1, jud. Cluj, imobil înscris în CFnr. 309830 Cluj -Napoca, nr., top 309830, și a suprafeței de 800 mp teren înscris în CF nr. 318039, nr. Top 318039.

Prin HCL 167/21.04.2021 s-a decis aprobarea documentației și a indicatorilor 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 hotărâre, respectiv s-a aprobat exproprierea unei suprafețe totale de 147.437 mp teren, respectiv și exproprierea suprafeței de 800 mp teren înscris în CF nr. 318039 - Cluj Napoca și a suprafeței de 339 mp teren înscris în CF nr. 309830 Cluj -Napoca, nr., top 309830, imobile ce constituie proprietatea societății Dominus Vegas SRL.

Prin sesizările nr. 470537/29.09.2020 și 54681/04.11.2020 subscrisa societate Dominus Vegas SRL ne-am exprimat obiecțiunile, punctul de vedere cu privire la propunerea documentației de urbanism P.U.Z.-Amenajarea ansamblu urban Cetățuia.

În aceste sesizări subscrisa proprietară am invocat următoarele aspecte ce le reiterezăm ca motive în susținere pendinte plângeri prelabile:

- * PUZ ul antamat aduce grave atingeri dreptului nostru de proprietate privată în sensul că ***subscrisa societate ne vom afla efectiv în im-***



U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

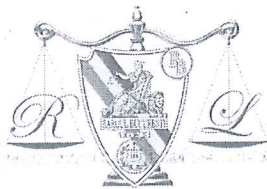
posibilitatea de a utiliza imobilul al cărui proprietari suntem în scopul achiziționat și pentru destinația care a generat investiții majore în imobil.

* Deși interesul general primează asupra interesului privat, exista situații în care ***interesul general nu este suficient de bine conturat pentru a i se da prioritate, pentru a fi justificată modificarea limitelor de proprietate, privarea noastră de posesia terenului aferent construcției.***

* Din Memoriul de prezentare a Planului Urbanistic Zonal rezultă cât se poate de clar că se propune trecerea în domeniul public al municipiului Cluj Napoca a terenurilor aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, printre care și Gangul de acces în cetate prin clădirea proprietatea noastră -servitute de trecere cedată în vederea asigurării continuității amenajărilor și a accesului public nelimitat, subscrisa urmând să fim deposedați și de suprafața de teren aferentă clădirii noastre.

* În contextul documentației de urbanism în discuție apreciem că ne aflăm în prezenta unei ingerințe nejustificate în exercitarea dreptului de proprietate privată.

* Subscrisa societate proprietară am opinat pentru ***modificarea PUZ ului astfel încât să se restabileasca echilibrul și să se pună capăt atingerilor asupra proprietății private.***



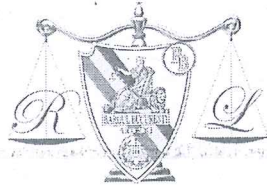
U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

Aspectele antamate nu au fost în mod corect și minuțios analizate nici cu ocazia dezbaterii online programată pentru data de 05.11.2020, ora 17:00, iar drept răspuns ni s-a comunicat punctul de vedere al proiectantului lucrării: Asocieria SC Metapolis Architects SRL - adresa nr. 562720/13/11/2020.

Conform proiectantului, necesitatea continuității lucrărilor de amenajare propuse în apropierea clădirii proprietatea Dominus Vegas SRL este motivată de lucrările de salvare, protejare și punere în valoare a obiectivului de patrimoniu de categoria A „Cetățuia Cluj Napoca” (parcul Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ), menționându-se că există limitări de natură tehnică ce nu permit fragmentarea lucrărilor de reabilitare a fortificației din val de pământ datorită modificărilor topografice impuse cu impact pe un areal mai larg, a necesității realizării unui sistem continuu funcțional de drenare și a unui sistem de iluminat coerent, precum și a limitărilor de organizare a șantierului din teren.

Proiectantul ne asigură totodată că, prin conceptul de amenajare ce presupune exproprierea terenului proprietatea noastră, se păstrează utilizarea funcțională permisă actualmente prin PUG Cluj - Napoca : activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere cu precizarea că, pe piațeta din incinta cetății, în imediata vecinătate a clădirii proprietatea noastră se propune o zonă de terasă exterioară estivală ce ar putea fi deservită din interiorul clădirii, fără însă a se identifica regimul juridic sub auspiciul căruia subscria vom deservi terasa: oare ne va fi concesionat ori închiriat terenul al cărui proprietar suntem în prezent?



U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

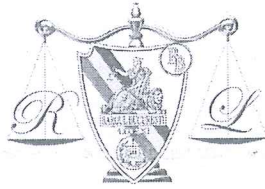
Criticile aduse HCL ului nr. 167/21.04.2021 vizează exproprierea abuzivă a terenului proprietatea noastră în contextul următoarelor considerente:

❖ lucrările pentru care se susține că este necesară exproprierea noastră nu sunt lucrări de utilitate publică în sensul celor imperativ statuate de art. 2 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

⊙ organizarea de șantier și limitările de natură tehnică ce nu permit fragmentarea lucrărilor de reabilitare a fortificației din val de pământ datorită modificărilor topografice impuse cu impact pe un areal mai larg, și necesitatea realizării unui sistem continuu funcțional de drenare și a unui sistem de iluminat coerent nu sunt lucrări de utilitate publică care să justifice exproprierea

⊙ Obiectivul de patrimoniu de categoria A „Cetățuia Cluj Napoca” exista și la data la care subscria Dominus Vegas SRL am achiziționat imobilele prin contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 4780/11.12.2015 însă Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca a decis să renunțe la dreptul de preempțiune exercitat inițial prin HCL 48/2015 urmare a asumării obligației de vânzare a terenului în suprafață de 10.0000 mp teren în vederea realizării Teatrului de vară din Zona Cetățuia.

Practic prin HCL nr. 179/21.05.2015 Consiliul Local al Municipiului Cluj - Napoca a renunțat la dreptul de preempțiune și a permis achiziționarea imo-



U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

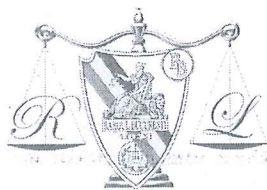
bilelor - monument istoric „Pavilion C+P+E , parte din ansamblul Belvedere împreună cu terenul aferent 500 mp - de către subscrisa societate Dominus Vegas SRL pentru că S.C. UNITA HOLDING TURISM S.R.L. s-a obligat să vândă Municipiului Cluj - Napoca suprafața de 10.000 mp teren din Zona Cetățuia pentru realizarea obiectivului „Terasă de Vară”.

Dacă în 2015 s-a convenit achiziționarea suprafeței de 10.000 mp teren pentru obiectul „Terasă de Vară ” Cetățuia de ce în anul 2020 s- a inițiat procedura exproprierii terenului ce în prezent constituie proprietatea noastră tot în vederea realizării unei terase?

HCL 167/2021 a fost adoptat în
contradicție totală cu HCL 179/2015

În literatura de specialitate au fost formulate variate definiții în ceea ce privește exproprierea¹ esența constând în faptul că aceasta este un act de putere publică prin care se realizează dobândirea forțată a proprietăților private asupra imobilelor necesare executării lucrărilor de utilitate publică, în schimbul unei despăgubiri

Art. 44 alin. (3) din Constituția României prevede „*Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.*”



U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

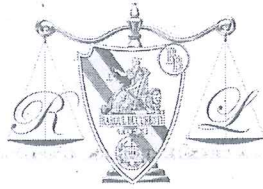
Art. 562 alin. (3) din Codul civil „Exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator.”

⊙ ¹Gabriel Boroș, Carla Alexandra Angelescu, Bogdan Nazat. *Curs de drept civil. Drepturi reale principale. Ediția a 2-a revizuită și adăugită.* București: Editura Hamangiu, 2013, p. 62.

Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului adoptat în anul 1952, art. 1 privind Protecția proprietății statuează că „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.”

Având în vedere aspectele de fapt și prevederile legale invocate incidente, pentru a realiza respectarea dreptului nostru de proprietate solicităm admiterea plângerii prealabile și revocarea, parțială a HCL nr. 167/2021 prin excluderea de la expropriere a suprafețe de 800 mp teren și suprafeței de 339 mp teren ce constituie proprietatea societății Dominus Vegas SRL.

În drept: art. 7 Legea 554/2004, dispozițiile legale menționate în motivare.



U.N.B.R. Baroul București
Avocat
RUȚA RODICA - LIGIA

E-mail:
av.ligia@yahoo.com
tel: 0766.322.464

În probațiune: acte, înscrisuri, cu mențiunea că înscrisurile nominalizate în moti-
vare se află deja în posesia UAT Cluj Napoca, expertiză de specialitate pentru a iden-
tifica alte soluții care să excludă expropriere terenului proprietatea noastră

Anexe: - CUI Dominus Vegas SRL
- împuternicire avocațială

13.05.2021

DOMINUS VEGAS S.R.L.
prin avocat Rodica - Ligia



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

Contrasemnăza
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

AMENAJAREA ANSAMBLULUI URBAN CETĂȚUIA DIN CLUJ-NAPOCA

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

a) indicatori maximi, 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

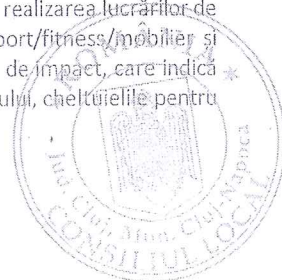
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
TOTAL GENERAL		180.144.275,82	26.328.145,83	206.472.421,66
Din care C + M		109.298.034,59	20.766.626,57	130.064.661,17

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 înșămânțare 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



18

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.

Suprafață 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. 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

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 stradelor 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 curține 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 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 suprafață 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 umbrare 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



DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE,
DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI MANAGEMENT PROIECTE
DIRECTOR, JUBILU CIMPEANU

CONSILIER JURIDIC,
RAMONA GÂREA

20

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

în prețuri constante, la cursul INFOREBURG= 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	49,864,850	8,363,107	0	0	49,864,850	8,363,107
1.2	Amenajarea terenului	3,879,998	638,251	589,123	119,748	3,864,719	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	843,893	180,874	167,933	34,365	1,051,726	215,240
TOTAL CAPITOL 1		44,028,049	8,174,222	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	171,308	159,042	32,548	996,103	203,856
TOTAL CAPITOL 2		837,961	171,308	159,042	32,548	996,103	203,856
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică							
3.1	Studii	764,516	156,461	145,258	29,728	909,774	186,189
3.1.1	Studii de teren	257,245	73,112	87,877	18,021	423,121	87,003
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0	0	0	0	0	0
3.1.3	Alte studii specifice (inclusiv descărcare arheologică)	407,271	83,350	77,382	15,836	484,653	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	Expertizare tehnică	18,802	3,843	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	818,438	167,496
3.5.1	Teză 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	51,628
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	40,831	38,000	7,777	298,000	48,708
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	1,052,988	213,683	207,666	42,500	1,300,617	266,182
3.7.2	Auditul financiar	546,190	111,841	103,833	21,250	650,323	133,091
3.8	Asistență tehnică	451,814	92,465	85,845	17,569	537,659	110,034
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	100,000	20,465	19,000	3,838	119,000	24,354
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	90,000	18,419	17,100	3,500	107,100	21,918
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la facele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către ISC	10,000	2,047	1,900	389	11,900	2,435
3.8.2	Dirigența de șantier	351,814	72,000	66,845	13,631	418,659	85,680
TOTAL CAPITOL 3		3,730,555	763,472	708,906	145,060	4,439,361	908,532
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază							
4.1	Construcții și instalații	102,796,999	21,037,779	19,531,311	3,937,178	122,328,310	25,034,957
4.2	Montaj utilaje tehnologice	86,007	17,602	16,341	3,344	102,348	20,946
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	573,388	117,344	108,342	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	2,526,536	2,345,628	480,042	14,691,039	3,029,577
4.6	Active necorporabile	0	0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 4		115,001,697	23,699,261	22,002,322	4,502,869	137,004,020	28,202,120
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli							
5.1	Organizarea de șantier	1,856,868	380,015	352,905	72,203	2,209,673	452,218
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	1,614,668	338,448	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	546,499	111,841	0	0	546,499	111,841
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul staturii în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	109,298	22,368	0	0	109,298	22,368
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0	0	0	0	0	0
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire / desființare	54,645	11,184	0	0	54,645	11,184
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	12,083,811	2,472,999	2,295,524	469,370	14,379,325	2,942,868
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	109,299	22,368	20,767	4,350	130,065	26,618
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 predate la beneficiar							
6.1	Prepararea personalului de exploatare	62,166,36	12,723	11,812	2,417	73,977,26	15,139,87
6.2	Proba tehnologice	124,328,21	25,445	23,623	4,835	147,955,93	30,279,73
TOTAL CAPITOL 6		186,494,57	38,167,75	35,434,82	7,251,87	221,933,09	45,419,62
TOTAL GENERAL		180,144,245,82	36,967,215,65	26,328,145,83	5,388,155,83	205,472,421,66	42,255,371,48
Din care C + M		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,

Beneficiar / Investitor,

ASOCIETEA METAFOLIS Architects SRL - Atelier HASS SRL - ANA HOPIA
SC PROBEZ ARCHITECTURĂ ȘI INGINERIE SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE, DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI MANAGEMENT PROIECTE
DIRECTOR, OVIDIU CIMPEAN

CONSILIER JURIDIC,
RAMONA GARA