

1-119 pag.

22/2.11.2022

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la 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 declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” -proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 829809 din 27.10.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 829879 din 27.10.2022 al Direcției Patrimoniului municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”;

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) lit k), alin.(2)<sup>1</sup>, alin.(3) lit.e), art.3,4,5 alin.(1) și (3), art.7,8 alin. (1) și 9 alin. (5)<sup>1</sup> 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, ale art. 18 pct. 9 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților , ale art. 1 alin.(2),(5),(6) și art.4 alin. (2) lit. b), c), d),e),f)g), alin.(7) și art.5 alin. (1),(2) și (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale și ale Ordinului nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Văzând Hotărârea nr. 533 din 7 iulie 2022, privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, și Procesul-Verbal de recepție nr. 4965/2022 al O.C.P.I. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art.129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea Ansamblului urban cetățuia din Cluj-Napoca” , în suprafață de 140.295 mp., 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 prin Procesul-verbal nr. 4965/2022, conform Anexei 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la art.1.

**Art. 3.** 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 „**Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca**” și care sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj, conform Anexei 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de S.C. Expertus S.R.L. pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „**Amenajarea Ansamblului urban cetățuia din Cluj-Napoca**”, conform Anexei 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 5.** 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, conform Anexei 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** Se aprobă alocarea de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de 35.288.868,24 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 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 „**Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca**”.

**Art. 7.** Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „**Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca**” și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștința publică prin afișarea la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și prin afișare pe pagina de internet a municipiului Cluj-Napoca.

**Art. 8.** Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă proprietarilor imobilelor.

**Art. 9.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Juridică, Direcția Economică, Direcția Tehnică și Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr. .... din ..... 2022  
(Hotărârea a fost adoptată cu .... voturi)

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4965 / 2022

Intocmit astăzi, 08/09/2022, privind cererea 190484 din 07/09/2022  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

2. **Executant:** FLOREA TUDOR-ALEXANDRU

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Planul de situație pentru recepția coridorului de expropriere aferent obiectivului de investiții " Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca"

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan de	28.08.2022	înscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
Tabel	28.08.2022	înscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
533	07.07.2022	act administrativ	Consiliul Local Cluj-
Tabel	26.08.2022	înscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
Documentatie	28.08.2022	înscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
Tabel	28.08.2022	înscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
167	21.04.2021	act administrativ	Consiliul Local Cluj-
Masuratoare	16.04.2022	înscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

## 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4965 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Memoriul tehnic;

Plan topografic, scara 1:1000;

Calculul analitic al suprafețelor;

Dovada achitării tarifelor legale- scutit;

În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 140295 mp, intravilan, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare, cu mențiunea suprapunerii amplasamentului cu imobilele având numerele cadastrale 286197, 304904, 313539, 313540, 314957, 318039, 321183, 324407, 334763, 335891, 336818, 338178, 339442, 339473, 339881, 343869, 343870, 344774, 344932, 345810, 309204 și 309830 UAT Cluj-Napoca.

## 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
345810	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 345810 din stratul permanent!
344932	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 344932 din stratul permanent!
344774	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 344774 din stratul permanent!
339442	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 339442 din stratul permanent!
313539	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 313539 din stratul permanent!
343869	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 343869 din stratul permanent!
343870	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 343870 din stratul permanent!
304904	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 304904 din stratul permanent!
313540	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 313540 din stratul permanent!
321183	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 321183 din stratul permanent!
314957	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 314957 din stratul permanent!
339473	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 339473 din stratul permanent!
324407	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 324407 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
286197	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 286197 din stratul permanent!
336818	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 336818 din stratul permanent!
338178	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 338178 din stratul permanent!
339881	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 339881 din stratul permanent!
334763	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 334763 din stratul permanent!
335891	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 335891 din stratul permanent!
318039	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 318039 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
MIHAI KONRADI

Mihai Konradi  
Digitally signed  
by Mihai Konradi  
Date: 2022.09.08  
12:22:48 +03'00'





7	7	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	339442	339442	68140	68140		
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola					54	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131	
			SC TINCUȚA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196	
			SC TINCUȚA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						3
				C6 Constructie Gard						225
				C7 Constructie pergola					25	
				C8 Constructie teren sport					381	
				C9 Constructie loc de joaca					278	
				C10 Constructie loc de joaca					15	
				C11 Constructie loc de joaca					5	
			Municipiul Cluj-Napoca	C12 Constructie loc de joaca					55	
				C13 Constructie loc de joaca					9	
				C14 Constructie loc de joaca					11	
				C15 Constructie loc de joaca					14	
				C16 Constructie loc de joaca					207	
				C17 Constructie loc de joaca					7	
				CC	286197	286197	7850	7850		
				C1 Constructie Turn					96	
			Statul Roman - Aeroclubul Traian Darjan	C2 Constructie Platforma betonata					12	
				C3 Constructie Gard						307
8	8	Cluj-Napoca								

2

9	9	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	334763	334763	34860	28677	100	40
				C1 Constructie Bazine de apa						
				C2 Constructie Gard						
				C3 Constructie Alee pietonala					1045	
				C4 Constructie Alee asfaltata					2581	
				C5 Constructie Alee pietonala					474	
				C6 Constructie Platforma dale					1766	
				C7 Constructie Alee pietonala					273	
				C8 Constructie Alee pietonala					385	
				C9 Constructie Platforma terasata					2075	
				C10 Constructie Constructie metalica usoara					209	
				C11 Constructie Constructie metalica usoara					206	
				C12 Constructie Constructie metalica usoara					44	
10	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	314957	314957	10000	9708		
11	11	Cluj-Napoca	SC RONSIDE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400		
12	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	343870	343870	791	791		
				CC	309204	309204	720	522		
				C1 Constructie Gang de trecere					64	
				C2 Constructie Alee pietonala					46	
13	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C3 Constructie zid de sprijin						12
				C4 Constructie Alee pietonala					45	
				C5 Constructie zid de sprijin						8



14	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	336818	336818	1288	1288			
				C1 Constructie Constructie metalica usoara					200		
				C2 Constructie platforma pietruita					686		
				C3 Constructie Platforma dale					198		
				CC	318039	318039	800	800			
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120		
				C2 Constructie platforma mozaic					31		
				C3 Constructie Zid de sprijin					47		
				C4 Constructie Zid de sprijin					18		
15	15	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	C5 Constructie Terasa					38		
				C6 Constructie zid de sprijin					29		
				C7 Constructie platforma mozaic					25		
				C8 Constructie scari acces					70		
				CC	309830	309830	500	339			
				C1 Constructie Camera tehnica					7		
				C2 Constructie Zid de sprijin					4		
				C3 Constructie Zid de sprijin					13		
				C4 Platforma cu piatra cubica					362		
17	17	Cluj-Napoca	SELEJAN ILEANA	CC	321183	321183	500	298			
18	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23			
19	19	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	313540	313540	219	141			
				C1 Constructie Gang de trecere					19		
20	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863			
				C3 Constructie Alee pietonala					632		
21	21	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Galileo Galilei)	DR	345810	345810	586	167			

4

22	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Niclaeus Copernicus)	DR	344932	344932	693	113		
23	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.10	CC	256139	10025	625	283		
24	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.8	CC	258143	10004	625	284		
25	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.6	CC	262161	9999	625	276		
26	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.4	CC	257636	9981	625	281		
27	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.2	CC	251755	9967	625	279		
28	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Scrpuitoare	DR	335891	335891	5142	264		
29	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Scrpuitoare	DR	336017	8787	3586	134		
SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL			C1 Constructie Card						
TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA							140.295 mp	13.486 mp	742 m)

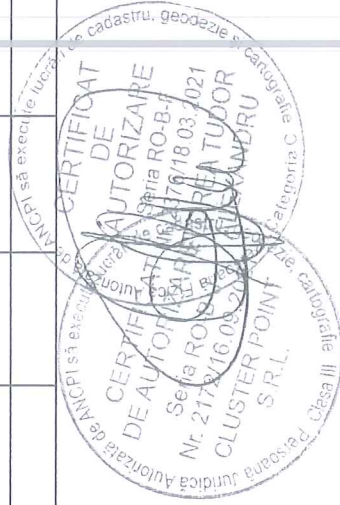


9

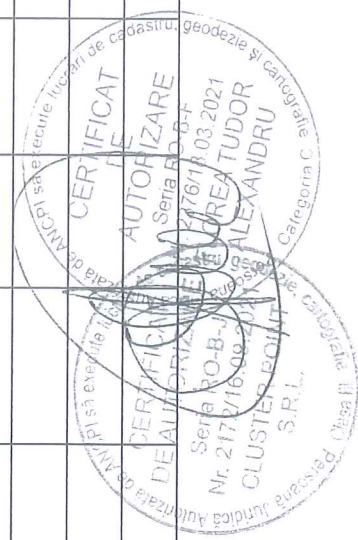
Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

TABEL PROPRIETATE PRIVATA

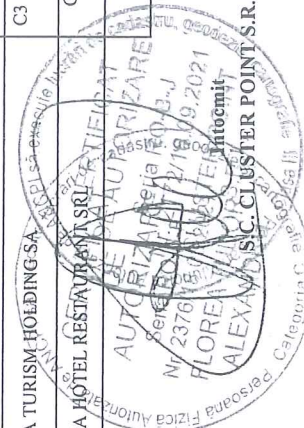
Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp)	Suprafata imobilului de expropriat (mp)	Suprafata constructiilor de expropriat (tip)	Lungime constructiile de expropriat (ml)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	11
1	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422		
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj	344774	344774			5	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					4	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					4	
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					0	
2	6	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					0	
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					0	
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					5	
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					5	
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					5	
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola	339442	339442			4	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141	
3	7	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						3



4	9	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	334763	334763	34860	28677			
				C1 Constructie Bazine de apa					00		
				C2 Constructie Gard						40	
				C3 Constructie Alee pietonala					1045		
				C4 Constructie Alee asfaltata					2381		
				C5 Constructie Alee pietonala					474		
				C6 Constructie Platforma dale					1766		
				C7 Constructie Alee pietonala					1773		
				C8 Constructie Alee pietonala					1385		
				C9 Constructie Platforma terasata					2075		
				C10 Constructie Constructie metalica usoara					109		
				C11 Constructie Constructie metalica usoara					206		
C12 Constructie Constructie metalica usoara					14						
5	11	Cluj-Napoca	SC RONSIDE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400			
				CC	343870	343870	791	791			
				CC	309204	309204	720	522			
6	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C1 Constructie Gang de trecere					4		
				C2 Constructie Alee pietonala					6		
7	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C3 Constructie zid de sprijin						12	
				C4 Constructie Alee pietonala						5	
				C5 Constructie zid de sprijin							8



8	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	336818	336818	1288	1288						
				C1 Constructie Constructie metalica usoara					200					
				C2 Constructie platforma pietruita					686					
				C3 Constructie Platforma dale					198					
				CC	318039	318039	800	800						
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120					
				C2 Constructie platforma mozaic					31					
				C3 Constructie Zid de sprijin							47			
				C4 Constructie Zid de sprijin							18			
				C5 Constructie Terasa					38					
				C6 Constructie zid de sprijin							29			
				C7 Constructie platforma mozaic					25					
				C8 Constructie scari acces					70					
				CC	309830	309830	500	339						
				C1 Constructie Camera tehnica					7					
				C2 Constructie Zid de sprijin							4			
				C3 Constructie Zid de sprijin							13			
				C4 Platforma cu piatra cubica					362					
11	17	Cluj-Napoca	SELEIAN ILEANA	CC	321183	321183	500	298						
12	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23						
13	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863						
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alee pietonală					632					
14	29	Cluj-Napoca	SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C1 Constructie Gard	336017	336017	8787	8787				36		
											TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA	35.423 mp	12.352 mp	210 ml

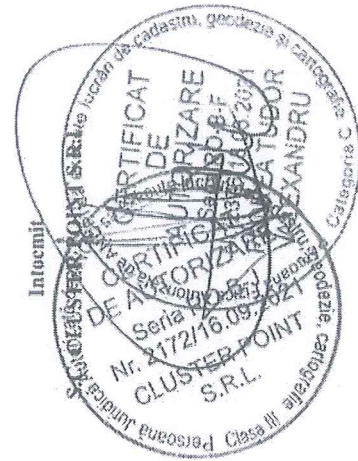


Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

TABEL PROPRIETATE PUBLICA

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Serpuitoare	DR	335891	335891	5142	345		
2	3	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	339473	339473	11980	11980		
3	4	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Augustin Bena)	DR	39881	339881	2704	19		
4	5	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Calarasilor)	DR	338178	338178	2490	507		
5	6	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Ceratii)	DR	344774	344774	8774	4101		
				CC	339442	339442	68272	68140		225
				C6 Constructie Gard						
				C7 Constructie pergola					25	
				C8 Constructie teren sport					381	
				C9 Constructie loc de joaca					278	
				C10 Constructie loc de joaca					15	
				C11 Constructie loc de joaca					5	
				C12 Constructie loc de joaca					55	
				C13 Constructie loc de joaca					9	
				C14 Constructie loc de joaca					11	
				C15 Constructie loc de joaca					14	
				C16 Constructie loc de joaca					207	
				C17 Constructie loc de joaca					7	
6	7	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca							

7	8	Cluj-Napoca	Stiul Roman - Acroclubul Traian Darjan	CC	286197	286197	7850	7850				
				C1 Constructie Turn							96	
				C2 Constructie Platforma betonara							12	
				C3 Constructie Gard								307
8	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	314957	314957	10000	9708				
9	19	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	313540	313540	219	141				
				C1 Constructie Gang de trecere							19	
10	21	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Galileo Galilei)	DR	345810	345810	586	167				
11	22	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Nicolaus Copernicus)	DR	344932	344932	693	113				
12	23	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.10	CC	256139	10025	625	283				
13	24	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.8	CC	258143	10004	625	284				
14	25	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.6	CC	262161	9999	625	276				
15	26	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.4	CC	257636	9981	625	281				
16	27	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.2	CC	251755	9967	625	279				
17	28	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Serpuitoare	DR	335891	335891	5142	264				
18	29	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Serpuitoare	DR	336017	8787	3586	134				
TOTAL SUPRAFATA/LUNGHIME EXPROPRIATA										1.134 mp	104.872 mp	532 ml



ANEXA 2 LA HOTARAREA NR. 10  
ARE 10 pagini

10.



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale  
2014 - 2020

*Contract de prestări-servicii  
Servicii noi similare pentru realizarea exproprierii imobilelor identificate  
necesare proiectării și execuției obiectivului de investiție  
Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca”*

## RAPORT DE EVALUARE

**ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE  
CONFORM LEGII NR. 255/2010  
A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ  
SITUATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE  
”Amenajarea ansamblului urban  
Cetățuia din Cluj Napoca”**

**U.A.T. Cluj-Napoca - Jud. Cluj**

**Beneficiar:  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**TIMIȘOARA  
August 2022**



**SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE NR. 228/24.08 2022**

**OBIECTUL EVALUAT:** *Imobile afectate de expropriere din cadrul obiectivului de investiții "Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca"*

**TIPUL PROPRIETĂȚII:** *Proprietate imobiliară - terenuri și construcții*

**PROPRIETAR (I):** *Conform anexei*

**CLIENT:** *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA*

**UTILIZATOR DESEMNAT:** *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA*

**DATA INSPECȚIEI:** *18.03.2022*

**DATA RAPORTULUI:** *24.08.2022*

**SCOPUL EVALUĂRII:** *Imobile afectate de expropriere din cadrul obiectivului de investiții "Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca"*

**TEREN + CONSTRUCȚII:** *Conform tabelului anexat*

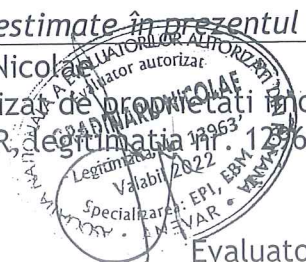
**REZULTATUL EVALUĂRII:**

Nr. imobile.	Imobil	Suprafețe expropriate (mp,ml)	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
15	Teren intravilan, curți construcții	35.423	23.409.260,00	4.681.852,00	28.091.112,00
	Construcții	12.352 mp + 210 ml	5.998.130,20	1.199.626,04	7.197.756,24
	<b>Total general</b>		<b>29.407.390,20</b>	<b>5.881.478,04</b>	<b>35.288.868,24</b>

**Notă:**

- Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.

Ing. Grădinaru Nicolae  
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile  
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963



Grădinaru Nicoleta  
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și întreprinderi  
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ.....	5
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia .....	5
1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați.....	5
1.3. Scopul evaluării .....	5
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.....	5
1.5. Tipul valorii.....	6
1.6. Data evaluării și data inspecției .....	7
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea .....	7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale .....	9
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV .....	11
1.12. Descrierea raportului.....	12
1.13. Responsabilitatea fata de terți .....	12
2. PREZENTAREA DATELOR .....	13
2.1. Descrierea investiției.....	13
2.2. Identificarea proprietății imobiliare.....	15
2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate.....	15
2.4. Descrierea proprietății imobiliare.....	16
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	22
3.1. Definirea pieței specifice.....	22
3.2. Analiza cererii.....	22
3.3. Analiza ofertei .....	23
3.4. Echilibrul pieței .....	24
4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU.....	26
4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber .....	26
4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit.....	26
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	27
5.1. Evaluarea terenurilor.....	27
5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj" .....	28
5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneță - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile nereproductive.....	28
5.2. Evaluarea construcțiilor .....	30
5.2.1. Abordarea prin Cost.....	31
6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR.....	33
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	34
8. ANEXE .....	35



## Declarația de conformitate

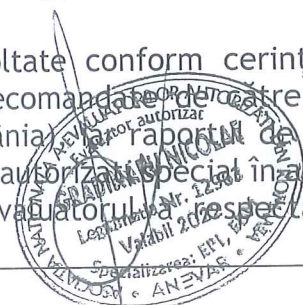
Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor**, Ed. 2022 și cu ~~ipotezele și ipotezele speciale~~ cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în acest raport de evaluare.

**Declarăm că suntem persoane fizice cu experiență semnificativă în domeniu, avem competență în evaluarea pe piața proprietăților imobiliare, cunoaștem și punem în aplicare în mod corect metodele și tehnicile recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, suntem membri ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, fiind reprezentanți al EXPERTUS S.R.L., membru corporativ ANEVAR, acționând în mod independent.**

### *Certificare*

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **martie 2022**.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://notl.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).
9. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). **La raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați speciali în acest sens de către sus-numita organizație conform SEV 400. Evaluatorul este respectat Codul Deontologic al profesiei sale;**



10. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 și ale art. 8 din HG nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

**Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare, care au condus la rezultatele evidențiate.**

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) exemplare pentru beneficiar.

Ing. Grădinaru Nicolae

Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963



## 1. TERMENI DE REFERINȚĂ

### 1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.

**EXPERTUS S.R.L.** a fost înființată în anul 2005, cu sediul în Timișoara, Aleea Creației nr. 9, având ca domeniu de activitate servicii de evaluare a bunurilor.

**EXPERTUS S.R.L.** este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2022. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

**EXPERTUS S.R.L.** acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile” și „Evaluări de întreprinderi”, conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu nr. C 6274.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR - GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.

### 1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ” **Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca**”, în calitate de **client și utilizator desemnat**.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorii nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

### 1.3. Scopul evaluării

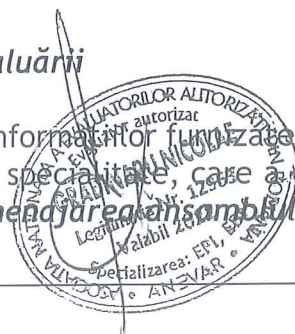
Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de despăgubire a imobilelor**, afectate de obiectivul de investiții ” **Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca**”.

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare ce aparțin persoanelor fizice și/sau juridice identificate conform anexelor, așa cum sunt definite în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea exproprierii de către, **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** pentru obiectivul de investiții ” **Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca**”.

În prezentul raport de evaluare, se va efectua o evaluare a imobilelor, având la **bază principiile exproprierii pentru utilitatea publică** - declarate prin legislația specifică națională (Legea nr. 255/2010).

### 1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, prin prestatorii săi de specialitate, care a delimitat imobilele de teren afectate de obiectivul de investiții ” **Amenajarea ansamblului urban**



**Cetățuia din Cluj Napoca”, pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj**  
în:

- teren intravilan
  - curți construcții

Imobilele care fac obiectul evaluării aparțin persoanelor fizice și/sau juridice indicate conform anexelor și se află situate în intravilanul a localității Cluj-Napoca, jud. Cluj.

### 1.5. Tipul valorii

Conform standardului de evaluare general SEV 100 - Cadru general - valoarea de piață - bază de evaluare - este definită după cum urmează:

**„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.**

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții **” Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca”, pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.**

În consecință, nu este respectată definiția **valorii de piață**, care prevede că **„părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorii estimând în continuare o **valoare specială a imobilelor**.

În procedura de expropriere, nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece **exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului**, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare (Legea 255/2010), de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

**Conform legislației actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.**

Legea prevede că **„La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia”.**

**Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A.**



### 1.6. Data evaluării și data inspecției

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **august 2022**, dată la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Conform dispozițiilor art. 35. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal ” [...] prin ultimul curs de schimb comunicat de Banca Națională a României se înțelege cursul de schimb comunicat de respectiva bancă în ziua anterioară și care este valabil pentru operațiunile care se vor desfășura în ziua următoare.”

Evaluarea a fost realizată în perioada de 18.03 2022 - 26.08 2022, la un curs valutar de 1 Euro = 4,8851 lei, din data de 24.08 2022 comunicat de BNR la data de 23.08 2022.

### 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile	<u>S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;</u> Categoriza de folosință din planul de amplasament - este în responsabilitatea primăriei; Suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament - este în responsabilitatea executantului identificărilor topo-cadastrale și O.C.P.I. jud. Cluj; Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate personalului de specialitate juridică.
Inspecția proprietăților imobiliare	Inspecția a fost executată la data de 18.03 2022 pentru construcții în mod special de către: -Av. Fuzeși Alexandra din partea prestatorului; - Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.; -Rațiu Ovidiu din partea Beneficiarului;
Limitări	Nu este cazul

### 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client:

- Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate - listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Informații privind situația juridică a proprietăților, puse la dispoziție de către client - listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Planuri, schițe;
- Studiul de fezabilitate;
- Informații privind istoricul amplasamentului.

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește corectitudinea și corectitudinea informațiilor furnizate.



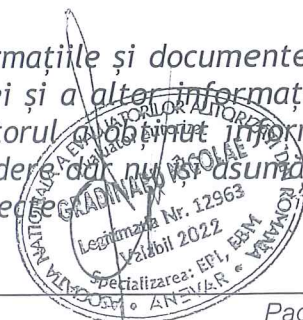
*Informații colectate de evaluator:*

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Date specifice din manualele și cărțile de specialitate;
- Date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- Date despre prețuri, chirii (arende), grad de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

*Surse bibliografice:*

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea nr. 99/14.04.2013 pentru aprobarea OG nr. 24/2011, privind unele măsuri în evaluarea bunurilor, lege promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Ordinul nr. 26/1994 al M.A.A.;
- H.G. nr. 746/1991, modificată prin H.G. nr. 59/1994;
- O.U.G. nr. 102/2001;
- H.G. nr. 890/2005;
- Ordinul nr. 897/2005 al M.A.A.P. și M.A.P.;
- **Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853/20.12 2010;**
- **Legea 233/2010, privind modificarea și completarea L.255/2010;**
- H.G. nr. 59/1994 pentru modificarea anexei la H.G. nr. 746/1991;
- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 265/2017;
- H.G. nr. 118/2010;
- Legea nr. 247/2005;
- **Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din jud. Cluj pentru anul 2022;**
- Decizia nr. 380/2015, emisă de Curtea Constituțională a României;
- Mic lexicon de cadastru și carte funciară;
- Studii pedologice și de bonitare teren (tip sol, mod de folosință, calitate teren);
- Reviste și publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Studiu de fezabilitate întocmit de proiectant;
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.

*Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.*





## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, imobilele sunt afectate de obiectivul de investiții ” *Amenajarea ansamblului urban Cetațuia din Cluj Napoca*”, pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.

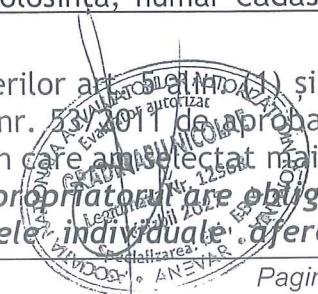
Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către executantul identificărilor topo cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate;

- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilelor este bun și marketabil;
- Imobilele sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a imobilelor;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenurile aferente UAT-ului. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii lor, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.



Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există);
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Pentru scopul prezentei evaluări, estimarea valorii de despăgubire este imperativ conexasă la valoarea din expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici (art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, această valoare constituie în baza de calcul pentru estimarea valorii de despăgubire;
- Valoarea estimată este una globală, conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv "**pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință**", valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectare și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificate în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționalităților legale sus menționate.
- Datele și informațiile prezentate în tabelele anexă la prezentul raport, intră în responsabilitatea evaluatorului autorizat numai în ceea ce privește estimarea valorii unitare de despăgubire (lei/mp), în funcție de categoria de folosință, baza de calcul pentru valoarea despăgubirii terenului conform Legii nr. 255/2010; toate celelalte informații intrând în responsabilitatea elaboratorilor (documentații cadastrale cu informații legate de proprietar/ deținător, categorie de folosință, număr cadastral, suprafață de expropriat etc).
- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:  
- Art. 5 alin. (1): **În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], 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 [...];

- Art. 11 alin. (8): Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].

Nota: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5). Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

Precizăm că, ANEVAR a exprimat un punct de vedere cu privire la valorile din grilele notarilor publici (numite „studii de piață”), prin care arată faptul că: Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin O.G. nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

#### 1.10. Restricții de utilizare difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### 1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din **Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022**, astfel:

- SEV 100 Cadrul general;
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 Documentare și conformare;
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 Verificarea evaluărilor;



- *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;*
- *Glosar 2022.*

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- Art. 5 alin. (1): *În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], 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 [...];*

- Art. 11 alin. (8): *Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].*

Nota: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

### 1.12.Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 103 Raportare* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client.

### 1.13.Responsabilitatea fata de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat imobilele de teren afectate de obiectivul de investiții ” *Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca*”, pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.

- teren intravilan
  - curți construcții

Notă:

- *categoria de folosință din planul de amplasament - este în responsabilitatea primăriei / O.C.P.I.*

- *suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament - este în responsabilitatea firmei de cadastru și O.C.P.I. jud. Cluj;*

- *proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate beneficiarului prezentului raport (comisia de aplicare a legii 255/2010).*

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat în titlu și este destinat pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru clientul destinat, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană în nici o circumstanță.



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. 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: 35 423 mp în proprietate privată și 104 872 mp în proprietate publică. 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 al 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 suprafață gazonată simplă, întreținută constant, fără accente florale.

Zona de pe platoul dealului trebuie privita nu doar ca un parc ci și ca un sistem ecologic complex, care face legătura dintre Horia 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 această zonă, evitarea aliniamentelor și ruperea, acoperirea de 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, luminoase cu



pajiște și arbori solitari.

Înspre vestul versantului, se propune accentuarea caracterului de versant împădurit, cu aspect naturalist, iar înspre est, accentuarea caracterului împădurit, antropoc, 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 s mentenanța parcului.

## 2.2. Identificarea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr de **15 imobile - terenuri și construcții** situat în intravilanul UAT Cluj-Napoca din jud. Cluj, compuse din terenuri, cu categoria de folosință a terenului curți construcții, situate pe amplasamentul lucrării "Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj conform tabelelor anexate, (conform tabelului anexat).

## 2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate

România este localizată în Sud-Estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km2. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de Nord-Est, cu Bulgaria în partea de Sud, cu Serbia în partea de Sud-Vest, și cu Ungaria în partea de Vest. De asemenea România are ieșire la Marea Neagră în partea de Sud-Est.

Județul Cluj (în maghiară Kolozs megye) este un județ așezat în partea central-vestică a României, în centrul provinciei istorice Transilvania. Rădăcina sa este municipiul Cluj-Napoca. Se învecinează cu județele Sălaj, Maramureș, Bistrița-Năsăud, Mureș, Alba și Bihor.



Județul are o suprafață de 6.674 km<sup>2</sup>, reprezentând 2,8% din teritoriul României. Județul este unul de podiș și de munte. Circa un sfert (24%) din suprafața județului este muntoasă, ocupată de Munții Apuseni, cu înălțimi de până la 1.800 de metri, localizați în partea sud-vestică a județului. Restul suprafeței este format în proporție de 76% din dealuri și văi ale Podișului Someșan și Câmpiei Transilvaniei. Terasele și luncile din sectoarele inferioare ale Someșului Mic și Arieșului suplinesc lipsa câmpiilor.

**Cluj-Napoca**, numit doar Cluj până în 1974 și în limbajul cotidian, este municipiul de reședință al județului Cluj, Transilvania, România.

Cluj este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și cinci alte pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan, fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Hotarele administrative ale municipiului cuprind o arie de 179,5 km<sup>2</sup>, iar suprafața construită a municipiului era de 36 km<sup>2</sup> în 2020.

#### 2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Imobilele supuse evaluării sunt terenuri intravilane cu diferite categorii de folosință.

Terenurile s-au diferențiat, în timp, prin termeni care încearcă să arate fie “destinația” lor, de teren agricol, pădure, drum, construcție, ape, etc. fie “modul de folosință”, respectiv pe sectoare de activitate, după criteriile economice. O astfel de clasificare a terenurilor, împreună cu codificarea lor, suprimă descrierea cerută de cadastru și facilitează identificarea acestora în sistemul informațional adoptat.

În prezent, la noi se destind “cinci categorii de terenuri”, fiecare cu o sferă largă, în care sunt incluse mai multe “categorii de folosință”. După cum se vede, aceeași folosință se poate regăsi, evident, în două sau mai multe categorii de terenuri.

Categoria de folosință este o caracteristică a terenurilor definită de utilizarea lor concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, servește implicit nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a tuturor suprafețelor, contribuind la întocmirea cărții funciare, inclusiv la evaluarea terenurilor. Ca noțiune fundamentală a cadastrului, ea nu mai este partajată; practic însă, categoriile de folosință se împart uneori și în subcategorii, necesare la stabilirea măsurilor agrotehnice.

Efectiv, categoriile de folosință au apărut și s-au diversificat în decursul timpului în funcție de cerințele oamenilor. Dacă pământul nu a fost folosit inițial ca pășune, s-a trecut ulterior la cultivarea terenurilor cu mâl adus de ape și apoi la deștelenirea unora noi, constituind astfel o categorie de folosință aparte, “arabilul”. Cu timpul, pe baza unor cereri tot mai variate, agricultura a început să producă pentru piață, iar în cadrul terenurilor au apărut noi subdiviziuni: vii, livezi, culturi de hamei etc. Categoriile de folosință s-au diversificat, așadar, conform cerințelor tot mai variate ale pieței, dar se mențin sub control, pentru satisfacerea nevoilor generale ale societății.

Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)	Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)
AGRICOLE (TDA)	1. Arabil (A)	-arabil propriu-zis -pajiști cultivate -grădini de legume -orezarii -sere -solarii și răsadnițe -căpșunarii -alte culturi perene	A AP AG AO AS ASO AC AD	SUB APE (TDH)	7. Terenuri cu ape și ape cu stuf (H)	-ape curgătoare -ape stătătoare -lacuri de acumulare -amenajări -piscicultură -stăpănit -săruri -marșuri -teritoriale	HR HB HA HP HS HT HU HV



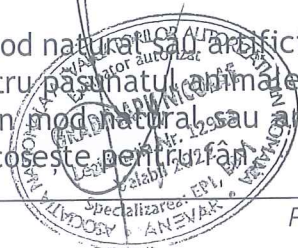


	2. Pășuni (P)	-pășuni curate -pășuni împădurite -pășuni cu pomi fructiferi -pășuni cu tufărișuri și măraciniș	P PP PL  PT	DESTINATIE SPECIALA (TDS)	8. Drumuri (D) si cai ferate (CF)	-autostrăzi -drumuri naționale -drumuri județene -drumuri	DA DN DJ DC DS
	3. Finețe (F)	-finețe curate -finețe cu pomi fructiferi -finețe împădurite -finețe cu tufărișuri și măraciniș	F FL  FP FT			localitate -străzi și ulițe -drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.) -drumuri și poteci turistice -cai ferate	DE  DT CF
	4. Vii (V)	-vii nobile -vii hibride -plantații hamei -pepiniere viticole	VN VH VHA VP	INTRAVILAN (TDI)	9. Terenuri cu construcții (C)	-construcții -curți și construcții -diguri -cariere -parcuri -cimitire -terenuri de sport -piețe și târguri -pajiști și ștranduri -taluzuri pietruite -fișei de frontieră -exploatare miniere și petroliere -alte terenuri cu construcții	C CC  CD CA CP CI CS  CT CPJ CTZ CFF CMP CAT
	5. Livezi (L)	-livezi clasice -livezi intensive și super intensive -plantații de arbuști fructiferi -plantații de duzi -pepiniere pomicele	L LI  LF LD LP			10. Terenuri degradate și neproductive (N)	-nisipuri zburătoare  -bolovănișuri, stâncării, pietrișuri  -ripez, ravene, torenți  -sărătura cu crusta  -mocirle și smârcuri  -gropi de împrumut, demonii -halde
FORESTIERE (TDF)	6. Păduri și alte terenuri cu vegetație forestiera (PD)	-păduri -perdele de protecție -tufărișuri și măracinișuri -răchitarii -pepiniere silvice	PD PDP PDT  PDR PDPS				

#### A. Categoriile de folosință agricolă (A)

Terenurile cu destinație agricolă au cinci categorii de folosință, pentru care se prezintă succint principalele caracteristici.

- **Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere ș.a.;
- **Pășunile** sunt terenurile înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin reînsămânțări periodice, la 15-20 de ani, folosite pentru pășunatul animalelor;
- **Fânețele** cuprind terenuri înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin însămânțări la 15-20 de ani, de pe care iarba se cosește pentru furaj.



- **Viile** includ terenurile plantate cu “vii hibride” (producători direcți) sau “nobile”, culturi de hamei cu o agrotehnică asemănătoare și pepinierele viticole. În alte țări (Germania), hameiul este o subcategorie a arabilului, iar viile sunt încadrate la “alte categorii de folosință”.
- **Livezile** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, inierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole ș.a..

Ca elemente suplimentare la aceste terenuri reținem:

- Deosebirea dintre pășuni și fânețe este data de modul în care se valorifică iarba. Ele pot deveni alternativ una sau alta, dar sunt și pășuni propriu-zise (cele montane) respectiv fânețe (cele joase, umede);
- O serie de subcategorii sunt asemănătoare distingându-se, atât pășuni, cât și fânețe curate, împădurite, cu pomi fructiferi, cu tufărișuri, etc.;
- Terenurile agricole din intravilan, ca anexe ale construcțiilor, se înregistrează împreună cu acestea toate sub un singur nr. topografic, spre exemplu “casă, curte și grădină”, impozitul plătindu-se ca pentru teren de construcții. În cadastrul nou, care se introduce în prezent, parcelele din cadrul corpurilor de proprietate se înscriu separat.

## B. Categoriile de folosință forestiere (F)

Fondul forestier care, în ansamblu, cuprinde și alte categorii de folosință, efectiv, aici se regăsesc terenurile împădurite în prezent, în mod natural sau prin plantații, precum și cele care au fost și vor fi acoperite cu vegetație forestieră.

- Pădurile sunt terenuri acoperite cu arbori și arbuști forestieri, destinate producției materialului lemnos și protecției mediului ambiant pentru a îndeplini în exclusivitate o funcție de protecție. În aceasta categorie intră și plantațiile tinere, lăstărișurile, ogoriturile de vânt și pădurile parc.
- Perdelele de protecție, ca benzi ordonate de plantații silvice sau silvo-pomicole, servesc la protejerea culturilor agricole, a căilor de comunicație, a așezărilor omenești, abisurilor, cu rol antiemoțional, de stabilitate a nisipurilor zburătoare etc.
- Tufărișurile și măracinișurile, respectiv suprafețele acoperite cu vegetație de arbuști (jepi, ienupăr, cătină) au, în general, rol de protecție contra eroziunii solului pe terenuri în pantă. Acolo unde acestea invadează pășunile sau/și fânețele, ele sunt lichidate prin lucrări de curățire.
- Răchitările sunt suprafețe special amenajate pentru producerea materialului de împletituri, iar pepinierele silvice pentru material săditor necesar regenerării pădurilor.
- Potrivit Codului silvic (Legea nr. 46 din 19.03.2008), totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră și neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național.
- Fondul forestier național include:
  - a) pădurile;
  - b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
  - c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neimpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
  - d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantații și culturi



- de plante-mamă;
- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
  - f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
  - g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
  - h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice;
  - i) perdelele forestiere de protecție;
  - j) jnepenișurile;
  - k) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
  - Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.
  - Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație.
  - Termenul pădure include:
    - a) pădurile cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior în acestea, în condițiile legii;
    - b) perdelele forestiere de protecție;
    - c) jnepenișurile;
    - d) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
    - Vegetația forestieră din afara fondului forestier național,
    - este alcătuită din următoarele categorii:
      - a) plantațiile cu specii forestiere de pe terenuri agricole;
      - b) vegetația forestieră de pe pășuni cu consistență mai mică de 0,4;
      - c) fânețele împădurite;
      - d) plantațiile cu specii forestiere și arborii din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare;
      - e) arborii situați de-a lungul cursurilor de apă și canalelor;
      - f) zonele verzi din intravilan, altele decât cele definite ca păduri;
      - g) parcurile dendrologice și arboreturile, altele decât cele cuprinse în păduri;
      - h) aliniamentele de arbori situate de-a lungul căilor de transport și comunicație.
  - Conform definițiilor utilizate pe plan internațional, vegetația forestieră se compune din: pădure (forest) și din alte terenuri cu vegetație forestieră (other wooded land) (două categorii). O categorie aparte o reprezintă arborii din afara pădurii (trees outside forest).
    - **Pădure.**
  - Terenuri cu vegetație forestieră având indicele de acoperire (consistența) mai mare de 10% și suprafața mai mare de 0,5ha. Arborii trebuie să atingă înălțimea minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație (excepție: jnepenișuri și aninișuri de anin verde, terenuri împădurite sau cu terenuri suprafețe exploatare, arse sau cu doborâtori produse de vânt etc.), iar lățimea vegetației forestiere să fie de minim 20 m. Include: pepinierele și plantațiile forestiere, drumurile forestiere, micile suprafețe goale din pădure, perdelele forestiere de protecție cu suprafața mai mare de 0,5ha și lățimea mai mare de 20m. Nu include

terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

○ **Alte terenuri cu vegetație forestieră.**

- Terenuri cu vegetație forestieră având suprafața mai mare de 0,5ha, lățimea mai mare de 20 m și indicele de acoperire (consistența) fie de 5-10% pentru arborii capabili să atingă înălțimea minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație, fie peste 10% pentru arborii care nu pot atinge 5m înălțime la maturitate (arbori pitici) și arbuști. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

**C. Categoriile de terenuri cu ape și ape cu stuf (H)**

În general, aici sunt cuprinse suprafețele ocupate permanent cu ape și cele acoperite temporar care, după retragerea acestora nu pot avea altă folosință din cauza excesului remanent de umiditate.

- Apele curgătoare inclusiv, fluviul Dunărea, râurile, pâraiele, gârlele și apele mici, a căror suprafață se consideră albia minoră, din mal în mal, deci inclusiv prundișurile surpate de viiturile mari;
- Apele stătătoare, respectiv lacurile și bălțile naturale cu sau fără trestiișuri și păpurișuri, a căror limita se înregistrează pe linia nivelului mediu;
- Apele amenajate piscicol, se referă la suprafețele ocupate cu heleșteu și păstrăvarii, canale deschise de irigații, desecări, aducțiune și transport;
- Apele cu stuf sunt de fapt terenuri acoperite permanent cu ape de mică adâncime unde, cresc trestiișuri și păpurișuri;
- Marea teritorială este dată de o fâșie lată de 12 mile marine spre larg, dusă la 22.224 m (1 mila marina = 1.852,20 m), măsurată de la linia de bază a celui mai mare reflux de-a lungul țărmului. Suprafața mării interioare este cuprinsă între țărmul mării și aceeași linie de bază.

**D. Categoriile de drumuri (DR) și cai ferate (CF)**

În aceste două categorii se consideră terenurile ocupate de căile de transport terestre, cu zonele legale definite de ampriza lor, inclusiv cele ocupate cu cantoane, depozite și gări. Din punct de vedere funcțional și al administrației, căile de comunicații rutiere se clasifică în mai multe subcategoriile, în conformitate cu Ordonanța Guvernului Nr. 43/97 și regimul lor juridic;

- Drumurile pot fi de interes național, respectiv autostrăzi, drumuri expres și naționale europene, principale și/sau secundare. Urmează cele de interes județean, care leagă capitalele de județ, municipiile, orașele, porturile, aeroporturile, stațiunile balneoclimaterice și obiectivele importante, între ele și cele de interes local, respectiv localitatea și vicinale. Ultimele, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează separat, ci se atribuie parcelelor vecine, proporțional cu suprafața lor;
- Străzile din localități urbane precum și cele din localități rurale (principale, secundare) cu denumiri și numerotări specifice;
- Căile ferate simple, duble și înguste, cu terenurile și construcțiile aferente (gări, depouri, magazii, triaje și altele).

**E. Terenuri aflate în intravilan - Terenuri cu construcții (C)**

Conform prevederilor legale, în această categorie intră "toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare". Fișă de această formulare, se impun unele precizări și anume :

- Terenurile cu construcții cuprind, în mod evident, intravilanul localităților în ansamblu deci, inclusiv suprafețele folosite actualmente în scopuri agricole sau/și



- silvice;
- Construcțiile din extravilan fac parte, după caz, din fondul agricol, fondul forestier sau al terenurilor cu destinație specială;
  - Regimul juridic al terenurilor cu construcții, în spiritul Legii 18/1991, este diferit de cel ocupat de construcțiile agricole, silvice sau destinate altor activități, deoarece ele sunt sortite locuințelor, construcțiilor administrative și social-culturale;
  - Construcțiile industriale, incluse și ele în această categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit;
  - Terenurile virane din intravilan, chiar dacă pe moment sunt cultivate, au regim economic și juridic diferit de extravilan. Suprafețele respective, fiind destinate construcțiilor, sunt mai valoroase, iar evaluarea, în vederea impozitării, se face după alte criterii și nu după bonitatea terenului, considerată ca element de bază la cele din extravilan; în marile orașe valoarea terenurilor poate fi mai mare chiar decât a construcției existente;
  - Construcțiile propriu-zise se inventariază odată cu terenurile, care le determină, la rândul lor, situația juridică. Ca mărime, se are în vedere doar suprafața ocupată de construcție, valoare ce interesează cadastrul general și cartea funciară. Pe fișe separate, se înscriu alte informații (materiale constructive, vârsta, starea, stilul), care servesc serviciilor de sistematizare și agențiilor de asigurări.

#### F. Categoriile de terenuri degradate și neproductive (N)

Aici sunt incluse suprafețe cu procese excesive de degradare, practic fără vegetație, respectiv nisipuri mișcătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri, ripez, ravene și torenți, mocirle și smârcuri, halde de steril, gropi de împrumut etc. (tab. 2). Aceste terenuri nu produc niciun venit cadastral și nu pot fi transformate ca suprafețe productive decât prin amenajări costisitoare și greu de justificat.



### 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

#### 3.1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietățile supuse evaluării sunt de tip **teren intravilan**, piață a cărei localizare geografică este **județul Cluj**.

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### 3.2. Analiza cererii

Un studiu realizat anul 2018 de către **Transnațional Institute** pentru Comisia de Agricultură din cadrul Comisiei Europene atrage atenția asupra fenomenului de "acaparare" a terenurilor agricole din Europa de Est de către cetățeni străini din afara UE, analizând, totodată, și cât teren a fost cumpărat de cetățeni ai Uniunii Europene, dar din alte țări decât acelea în care se află terenurile.

Potrivit studiului, România este unul dintre statele care au vândut cele mai mari suprafețe străinilor. "Concentrarea fenomenului de acaparare a terenurilor agricole din Europa de Est este în mod particular alarmantă având în vedere faptul că în tratatele de aderare la UE noile membre state din Europa de Est au obținut perioade de tranziție pentru liberalizarea pieței de fond funciar (...) Informațiile sugerează că România, Bulgaria, Ungaria și Polonia sunt în mod particular puncte fierbinți ale acestei probleme", se arată în raport. Menționăm că în România, potrivit negocierilor pentru aderarea la UE, liberalizarea pieței funciare a avut loc începând cu 1 ianuarie 2014, moment din care cetățenii străini au putut cumpăra teren în țara noastră și pe persoană fizică.

Principalii cumpărători de terenuri sunt firmele străine, precum și "diverse persoane fizice și juridice", care cumpără terenuri, atât pentru agricultură, cât și pentru a le transforma pe cele mai apropiate de localități, din terenuri extravilane în intravilane. Nu este un secret faptul ca prețurile terenurilor agricole și forestiere din România sunt foarte atractive.

Din datele companiei Agricover, în 2020, prețul terenurilor agricole au variat între 2.500-5.000 de euro în județe precum Vâlcea, Argeș, Vaslui, până la 5.000-10.000 de euro în Ialomița și Bacău și Vrancea, sau 6.000-10.500 în Caraș Severin, Timiș, Arad. "Așa cum era de așteptat, interesul pentru achiziția de teren agricol este în continuare crescut, ceea ce a făcut ca în 2020 să se păstreze trendul crescător al pieței terenului agricol. În continuare există premise solide care să susțină interesul fermierilor de a investi în teren arabil



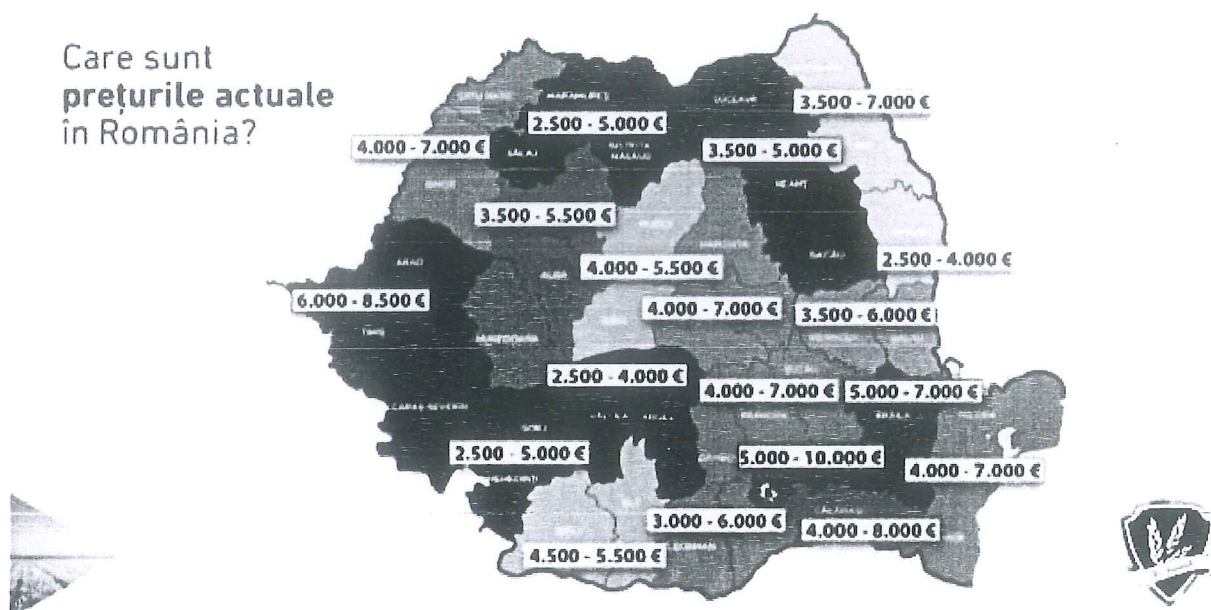
### 3.3. Analiza ofertei

Analiza concurenței pe piața imobiliară datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”. Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață și propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum și scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.

**Agricover**

Piața de achiziție terenuri agricole

Care sunt  
prețurile actuale  
în România?



În contextul actual din România, cel mai mare neajuns al agriculturii îl constituie fărâmișarea excesivă a proprietății funciare, în exploatații mici, în medie de 2,2 ha. Aceasta este una din consecințele aplicării Legilor nr. 18/1991 și nr. 169/1997, care nu au prevăzut nimic pentru protejarea marilor investiții tehnice făcute în agricultură înainte de 1989 (organizarea teritoriului, sisteme de irigații, etc.) și nici sancțiuni pentru cei care le distrug.

Exploatațiile agricole mici, de subzistență, limitează posibilitatea investițiilor în mijloace moderne de producție. Este vorba, în primul rând, de mecanizarea lucrărilor agricole și refacerea sistemului de irigație.

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cele mai multe produse de hrană și de locuință pentru populație;



26

- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;
- sistemul de cultură practicat (extensiv - intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

### 3.4. Echilibrul pieței

**Suprafața totală** a României, de 23,84 mil. ha, cuprinde 62% teren agricol (cca. 14,7 mil. ha, din care 66,3% teren arabil, 29,2% pajiști naturale și 4,5% plantații de pomi și vie) și cca. 11% suprafața construită a localităților, drumuri, căi ferate și teren neproductiv. Din suprafața totală a țării, circa 92% o reprezintă spațiul rural format din terenul agricol și forestier, localitățile și amenajările rurale.

**Repartizarea pe zone geografice este echilibrată:** 33% zona de câmpie (până la 300 m altitudine), 37% zona colinară (300-1000 m) și 30% zona montană (peste 1000 m altitudine).

Din punct de vedere al **mărimii suprafeței**, România este o țară medie în UE, care cuprinde pe teritoriul său cinci regiuni bio-geografice: stenică, pontică, panonică, continentală și alpină din cele unsprezece regiuni ale Europei.

**Solul** este cea mai importantă resursă naturală, fiind apreciat drept cea mai importantă bogăție naturală regenerabilă a țării. Din punct de vedere agronomic, aprecierea capacității ecologice (naturale) a producției agricole, a fertilității, prezintă cea mai mare importanță în vederea fundamentării strategiei agricole.

Din punctul de vedere al **forabilității terenului agricol** (arabil, pajiști naturale, plantații), circa jumătate (48,3%; 7,17 mil. ha) are fertilitate bună și mijlocie și mai bine de jumătate (51,7%; 7,68 mil. ha) are fertilitate scăzută. În schimb, din punctul de vedere al celui mai important teren agricol, cel arabil, distribuția pe clase de favorabilitate este mult mai echilibrată: favorabilitate bună și foarte bună - 39,3 % (3,67 mil. ha), mijlocie - 25,5% (2,37 mil. ha) și scăzută - 35,2% (3,28 mil. ha). România, din punctul de vedere al suprafețelor agricole totale, ocupă locul șapte în UE, iar la suprafața agricolă și arabilă pe locuitor, locurile 5 și respectiv 6 în UE.

	agricol		arabil	
	mii ha	%	mii ha	%
<b>Categoria I d.c.</b>	<b>4079</b>	<b>27,5</b>	<b>3665</b>	<b>39,3</b>





- Foarte bună	414	2,8	357	3,8
- Bună	3665	24,7	3308	35,5
Categoria a II -a - Mijlocie	3092	20,8	2373	25,5
Categoriile I+II	7171	48,3	6038	64,8
Categoria a III-a d.c.	7683	51,7	3283	35,2
- Scăzută	3628	24,4	1726	18,5
- Foarte scăzută	4055	27,3	1557	16,7
Total (I+II+III)	14854	100,0	9321	100,0

**Situația actuală și tendințe.** România se distinge printr-o amprentă rurală puternică, populația rurală are cea mai ridicată pondere în UE, reprezentând 44,9% din totalul populației și printr-o densitate scăzută, 45,1 locuitori/km<sup>2</sup>, comparativ cu Franța, 54 locuitori/km<sup>2</sup>, Italia, 64 locuitori/km<sup>2</sup>, Germania, 100 locuitori/km<sup>2</sup>. Există diferențe geografice semnificative din punctul de vedere al densității populației, majoritatea comunelor care au mai puțin de 50 locuitori/km<sup>2</sup> sunt grupate în partea de vest a țării, comparativ cu zonele din est și din sud, unde predomină localități rurale cu densități ale populației de 50-100 locuitori/km<sup>2</sup>.

Dinamica demografică în spațiul rural este negativă. Procesul reducerii numărului de locuitori rurali, început ca o consecință a modernizării la nivel de societate, a devenit permanent, prin conjugarea mai multor factori demografici, economici și sociali. Declinul demografic se asociază și cu degradarea continuă a structurii pe vârste, cauzată de procesul de îmbătrânire a populației, semnificând faptul că, în viitor, grupele tinere de vârstă se diminuează, în schimb cele de vârstă înaintată vor crește. Procesul de îmbătrânire demografică este mai accentuat în mediul rural decât în cel urban.

După aderarea la UE a României, procesul de restructurare și apropiere de agricultura celorlalte țări membre se produce lent, fără consecințe vizibile în ceea ce privește compatibilizarea structurală și funcțională a sistemului agroalimentar.



## 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

### 4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

În viziunea SFV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, CMBU este definită astfel: **Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

### 4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

### 4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și red dezvoltarea terenului.

Având în vedere scopul evaluării nu se poate realiza analiza CMBU.



## 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Câteva dintre principiile evaluării, care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv de investiții "**Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca**", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj, sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp.

Aici se impune o remarcă deosebit de importantă - referitoare la specificul expropriierilor pentru **cauză de utilitate publică**:

Pe de o parte, lucrarea de obiectivul de investiții "**Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca**", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică - în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de bază: **din teren agricol în teren construibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la autostradă.

Pe de altă parte, **este imoral și nelegal** ca să soliciți sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală, sau crearea de noi locuri de muncă.

Dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției intense de pe piață poate crește valoarea terenului, dincolo de nivelul indicat de profitabilitatea acestuia.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere dar, cea care determină valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului, în cazul obiectivului de investiții "**Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca**", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.

Pentru stabilirea tipului de teren, am pornit de la clasificarea stabilită de art. 2 din Legea nr. 18/1991, astfel: terenuri agricole productive, terenuri cu destinație forestieră, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri din intravilan și terenuri cu destinații speciale.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de expropriere - despăgubire, așa cum a fost ea definită mai sus, cât și de precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Pentru estimarea valorii de despăgubire a fost utilizată metoda recomandată de art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010.

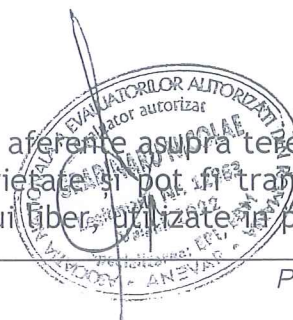
Se evaluează terenurile a căror situație juridică este clarificată, ele fiind proprietatea persoanelor fizice și persoanelor juridice, iar dreptul de proprietate este transferabil integral la data evaluării.

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecție și pentru categoria de folosință a imobilelor - conform listelor cu imobilele afectate însoțite de reprezentantul UAT - precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici parțial (numai pentru categoriile de folosință regăsite).

Procedura de evaluare este conformă și cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 5.1. Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber utilizate în practica



profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă;
- Metode alternative:
  - Extractia
  - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
  - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
  - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

Conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed.2022 mai precis în - SEV 105 Abordări și metode de evaluare se specifică:

40.4. "Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare". Având în vedere această recomandare coroborat cu prevederile **art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010**, valoarea de despăgubire se va estima, având în vedere: **"Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj.**

**5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj".**

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (8) "raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Conform "**Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj**", este cea înscrisă în tabelele anexate prezentului raport de evaluare.

**UAT Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Teren Intravilan				
		Pagina	Bază și corecții	Lei/mp
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 0-500 mp	Pag. 16	1.460	1.460
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Pag.16	1.300	1.300
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Pag. 16	1.040	1.040
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață mai mare de 5.000 mp	Pag.16	520	520

**5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneată - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive**

Pentru terenurile **fânețe - pășuni:**



Conform H.G. nr. 59/1994, coeficientul de transformare în teren arabil (1 ha) este 0,25- 0,9 ha.

În condițiile din zonă, valoarea terenurilor fâneată - pășune va fi de 58% din valoarea terenului arabil extravilan.

**Drumurile de exploatare** din extravilan, care nu au caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate, conform Normelor tehnice privind lucrările de introducere a cadastrului general. M.Of. nr. 744/21.11.2001. Pentru celelalte categorii de drumuri cu caracter permanent se va aplica un coeficient de 0,75% la terenul din imediata apropiere (fie teren agricol extravilan, fie pășune).

**Livezile** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole s.a. se vor evalua cu o valoare reprezentând aproximativ 115% din valoarea terenurilor arabile extravilane.

**Terenurile neproductive** se vor evalua cu o valoare reprezentând 50% din valoarea terenurilor arabile extravilane, în această categorie vor fi incluse și terenuri acoperite cu tufărișuri și măracinișuri, iar pentru digurile din pământ, terenurile acoperite cu ape (canale) și tufăriș pe dig, valoarea estimată reprezintă 50% din valoarea terenului arabil din imediata vecinătate.

### 5.1.3. Valoarea pomilor fructiferi existenți pe terenurile intravilane, extravilane, pășune, fâneată etc.

Evaluarea pomilor se face în strânsă legătură cu perioada lor de dezvoltare și de productivitatea ce se încadrează în stadiile:

- pomi tineri neproductivi (ani fără venit);
- pomi cu producție crescândă (ani cu venit crescând);
- pomi cu producție staționară (ani cu venit staționar);
- pomi cu producție descrescândă (ani cu venit descrescând);
- pomi cu producție slabă (ani cu venit slab).

Principalele metode de evaluare sunt:

- după costul de producție
- după valoarea de randament (venit)
- după valoarea venală (preț de vânzare -cumpărare)
- după grosimea tulpinii pomului (dacă se poate determina raportul dintre grosimea pomului, producție și venitul său)
- după regiunea unde se cultivă și grosimea acestuia.

Pentru pomi fructiferi ce vor defrișați, valoarea este estimată prin metoda costului de producție, în funcție de sortimentul plantat și producția estimată în standarde astfel:

**Valoarea puietului indiferent de sortiment este de 50 lei**

Pentru prun, măr și păr:

- valoarea puietului	= 50 lei
- producția de cca 15kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea în rod	
x 4 lei/kg	= 300 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreținere 5 ani, cules, transport, taxe piață, timp afectat vânzării în piață etc.	= 100 lei
<b>TOTAL valoare</b>	<b>= 400 lei</b>



Pentru cais, piersic, cireș și vișin:	
- valoarea puietului	= 20 lei
- producția de cca 10kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea pe rod	
x 5,0 lei/kg	= 250 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreținere 6 ani, cules, transport, taxe piață, timp afectat vânzării în piață etc.	= 100 lei
<b>TOTAL valoare</b>	<b>= 350 lei</b>

Pentru nuc, valoarea este de 700 lei buc. întrucât include și valoarea masei lemnoase (furnir de nuc), în cazul în care este la maturitate.

Vița de vie afectată de rehabilitare

- desfundat terenul cu hârlețul = 1.000 lei/ha
- făcut gropi pentru plantat 8.000 gropi x 1 lei/groapa
- butași înrădăcinați producție proprie 8.000 buc/ha x 1 lei/buc, mocirlit, plantat = 8.000 lei/ha
- lipsa de folosință a viei până la intrarea pe rod a celei nou plantate pentru înlocuire, timp de 2 ani cu o producție medie de 0,5kg/butuc x 2 ani x 4 lei/kg struguri = 32.000 lei/ha

**TOTAL valoare vița de vie = 40.000 lei/ha 8.400 euro/ha respectiv 1,05 euro/butuc.**

Pentru vița de vie hibridă aflată pe perioada de declin (peste 25 de ani) valoare de piață este de 4.000 euro/ha, echivalentul a 0,4 - 1,6 lei/mp.

Pentru pomii uscați nu se acordă despăgubiri.

Lemnul rezultat în urma defrișării pomilor fructiferi și copacilor de pe loturile de teren cu categoria de folosință Pd, rămâne proprietarului (lor).

### 5.2.Evaluarea construcțiilor

În conformitate cu Standardele Naționale de Evaluare 2022 pentru estimarea valorii de piață se pot utiliza trei abordări:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost.

Pentru construcțiile înscrise în tabel și pentru care s-au găsit asimilării în **"Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj"**, **valoarea a fost estimată** raportându-se la valorile respective (vezi extras din studiul de piață).

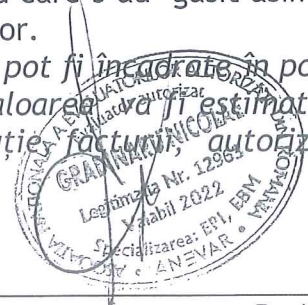
Evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale pentru care nu s-au găsit asimilări în Studiul de piață valoarea a fost estimată prin metoda costului de înlocuire net, sau altă abordare în funcție de:

- documentațiile și informațiile primite de la beneficiar;
- informațiile din teren obținute cu ocazia inspecției.

Estimarea valorii clădirilor și construcțiilor speciale s-a făcut în funcție de informațiile existente și s-a utilizat abordarea prin cost. Estimarea valorii de despăgubire se regăsește în fișele tehnice ale construcțiilor atașate prezentului raport.

Prin urmare, pentru clădirile și construcțiile speciale pentru care s-au găsit asimilări în Studiul de piață nu s-au întocmit fișe tehnice ale construcțiilor.

*Notă: pentru construcții speciale unde nu sunt cataloage și nu pot fi încadrate în poziții regăsite în studiul de piață întocmit pentru Notari Publici, valoarea a fost estimată pe bază de documente justificative: devize și contracte de execuție, facturi, autorizații, prezentate de proprietar, etc.*



### 5.2.1. Abordarea prin Cost

**Abordarea prin cost** presupune, conform Standardelor referitoare la active SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, pct. C 23., ca primă etapă, *calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.*

*O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstituire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.*

*Pct. C 24. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.*

Evaluarea s-a realizat prin **metoda costurilor unitare**, luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată) fiecărui element constructiv analizat.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut;
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 134;
3. Determinarea costului de înlocuire net - prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

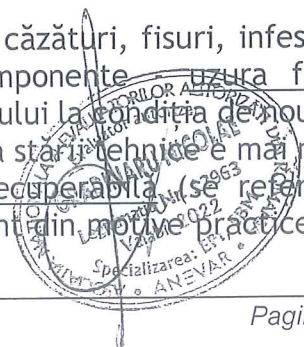
- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnice -constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente;
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage;
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări - valori care nu conțin TVA;
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- estimarea deprecierei totale;
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

**Costul de înlocuire brut** - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apărea din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

⇒ **deteriorarea (uzura) fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - **uzura fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **uzura fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);



⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - **neadecvare funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și **neadecvare funcțională nerecuperabilă** (poate fi cauzată de o *supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*);

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația imobilelor ce fac obiectul prezentei evaluări, a fost determinată o depreciere compusă numai din **uzură fizică, având în vedere scopul evaluării.**

Baza valorilor estimate o constituie "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - Editura IROVAL 2010, Autor Corneliu Șchiopu, cu prețurile actualizate.

*Estimare valorii construcțiilor ce au fost asimilate cu cele regăsite în studiul de piață întocmit pentru uzul Notarilor Publici :*

Construcții		Anexa	Bază și corecții	Lei/mp
Garaj	Asimilat construcție /garaj /loc parcare (structură metalică)	Pag.16	1.100,00	1.100.00
Camera tehnică	Asimilat construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, BCA)	Pag. 16	1.200,00	1.200,00
Construcție metalica	Asimilat construcție (structura metalică)	Pag. 16	1.000,00	1.000,00

*Pentru celelalte construcții, metodologia de calcul și valorile obținute se regăsesc în anexele la prezentul raport de evaluare.*

**Notă 1:** *pentru construcții speciale unde nu sunt cataloage și nu pot fi încadrate în poziții regăsite în studiul de piață întocmit pentru uzul Notarilor Publici, prejudiciul va fi calculat pe bază de documente justificative: contracte de creditare, facturi, autorizații, devize și contracte, etc. Pentru aceste construcții s-au întocmit fișe de cost individuale care sunt anexate prezentului raport.*

**Notă 2:** *pentru construcțiile care au corespondent în studiul de piață întocmit pentru uzul Notarilor Publici nu s-au întocmit fișe de cost individuale, valorile regăsindu-se în tabelele anexate prezentului raport.*





## 6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite are în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

Având în vedere prevederile Legii nr. 33/1994, considerentele de mai sus și situația specifică (la data exproprierii) din fiecare cauză, evaluatorul a identificat următoarele posibile tipuri de daune:

1. Cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu:
  - a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură;
  - b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole;
  - c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților;
  - d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor.
2. Clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi:
  - a. penalizări și/sau penalități, de orice natură;
  - b. dobânzi și majorări la dobânzi;
  - c. altele.
3. Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate prin:
  - a. încetarea definitivă a activităților (desființare);
  - b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată;
  - c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp nedeterminată;
  - d. strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinată.
4. Altele specifice și/sau neprevăzute:
  - a. divizarea parcelei (lotului de teren);
  - b. mărirea distanței până la parcela rămasă;
  - c. drumuri secundare necesare;
  - d. schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta);
  - e. perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până, la data achitării despăgubirii);
  - f. taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație;
  - g. restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului.

Conform prevederilor art. 26 alin. (3) din Legea nr. 33/1994, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va face o reducere a daunelor.

$$V_{td} = V_{tu} + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - S_v)$$

unde:

$V_{td}$  = Valoarea totală de despăgubire;

$V_{tu}$  = Valoare de piață a terenului (valoare unitară);

$D_1$  = Daune ce nu pot fi recuperate;

$D_2$  = Daune financiare;

$D_3$  = Daune (încetare de activitate, întrerupere, mutare);

$D_4$  = Daune specifice/neprevăzute;

$S_v$  = Spor de valoare a imobilului rămas.



## 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, s-au abordat metode de evaluare acceptate de cea mai bună practică în domeniu și în conformitate cu legislația în vigoare, metode și abordări recunoscute și adoptate de către ANEVAR.

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, abordare care este neconformă cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022.

Valoarea estimată este un globală conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv "pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință", valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectațiune și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificate în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționalităților legale sus menționate.

**La întocmirea prezentului raport, a primat condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speță Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, anume raportarea la expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici și valorile de despăgubire obținute din analiza de piață prin raportare la anul 2022 conform dispozițiilor art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.**

În opinia evaluatorilor, valoarea de despăgubire este înscrisă în tabelul de mai jos:

Nr. imobile.	Imobil	Suprafețe expropriate (mp,ml)	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
15	Teren intravilan, curți construcții	35.423	23.409.260,00	4.681.852,00	28.091.112,00
	Construcții	12.352 mp + 210 ml	5.998.130,20	1.199.626,04	7.197.756,24
	<b>Total general</b>		<b>29.407.390,20</b>	<b>5.881.478,04</b>	<b>35.288.868,24</b>

**Notă:**

- Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.



## 8. ANEXE

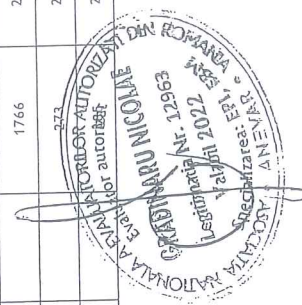
Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul obiectivului de investiții "Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.

- 1) Lista cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii;
- 2) Extrase din Studiul de piață pentru județul Cluj anul 2022;
- 3) Planșe ortofotoplan.



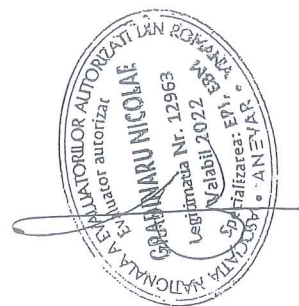
# Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/deținătorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (m)	Suprafata constructie pentru calcul tehnic (lei/mp/ml etc)	Valoarea de piata lei/mp rezultata din anexe si calcule	Valoarea totala de piata (lei)	Vi. boarea pre-judicialului cauzat prof. ierarului (lei)	Valoarea de despagubire teren conform Legii 259/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422				1400	590.800	112.160,00	708.960,00
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj	344774	344774			15		15	1100	16.500	3.100,00	19.600,00
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					14		14	1100	15.400	3.100,00	18.480,00
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					14		14	1100	15.400	3.100,00	18.480,00
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	4.400,00	26.400,00
3	6	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	4.400,00	26.400,00
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	4.400,00	26.400,00
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	3.300,00	19.800,00
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	3.300,00	19.800,00
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	3.300,00	19.800,00
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola	339442	339442			54		54	3112	168.048	3.609,60	201.657,60
4	7	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141		141	367	51.747	1.349,40	62.096,40
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131		131	1849	242.219	4.143,80	290.662,80
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Terasa betonata					196		196	367	71.932	1.386,40	86.318,40
			Proprietar necunoscut	C5 Constructie Gard						L = 3 m H = 1,0 m	3	323	969	193,80	1.162,80
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie CC	334763	334763	34860	28677			520	520	14.912.040	2.82.408,00	17.894.448,00
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Bazine de apa					100		100	2903	290.300	8.060,00	348.360,00
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Gard						L = 40m H = 2,5	100	186	18.600	1.720,00	22.320,00
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Alee pietonala					1045		1045	237	247.665	9.533,00	297.198,00
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Alee pietonala					2581		2581	125	322.625	4.525,00	307.150,00
			Proprietar necunoscut	C5 Constructie Alee pietonala					474		474	237	112.338	2.467,60	134.805,60
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Platforma dalle					1766		1766	249	439.734	7.946,80	527.680,80
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Alee pietonala					273		273	237	64.701	2.940,20	77.641,20
5	9	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C8 Constructie Alee pietonala					385		385	237	91.245	0.249,00	109.494,00



Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr topo	Nr. cartea funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (m)	Suprafata constructie pentru calculul tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoarea de piata lei/mp rezultat din anexe si calcule	Valoarea totala de piata (lei)	Valoarea pre-judiciala la data autorizatiei (lei)	Valoarea de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie platforma terasa				2075			2075	237	491.775	98.355,00	590.130,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C10 Constructie metalica usoara				209			209	1000	209.000	41.600,00	250.600,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C11 Constructie metalica usoara				206			206	1000	206.000	41.200,00	247.200,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C12 Constructie metalica usoara				44			44	1000	44.000	8.700,00	52.700,00
6	11	Cluj-Napoca	SC RONSDIE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400				1460	584.000	111.800,00	700.800,00
7	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	343870	343870	791	791				1300	1.028.300	201.660,00	1.233.960,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	309204	309204	522	522				1300	678.600	131.720,00	814.320,00
8	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C1 Constructie gang de trecere				64			64	1217	77.888	15.577,60	93.465,60
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C2 Constructie Alee pietonala				46		L = 12m H = 2,0 m	46	237	10.902	2.180,40	13.082,40
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C3 Constructie zid de sprijin				45		L = 8m H = 2,0 m	45	237	10.665	2.133,00	12.798,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C4 Constructie Alee pietonala				16			16	977	15.632	3.126,40	18.758,40
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C5 Constructie zid de sprijin				1288			1288	1300	1.674.400	331.880,00	2.009.280,00
9	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C1 Constructie metalica usoara				200			200	1000	200.000	40.000,00	240.000,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C2 Constructie platforma pietruta				686			686	101	69.286	11.857,20	83.143,20
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C3 Constructie platforma date				198			198	356	70.488	11.097,60	84.585,60
			WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	318039	318039	800	800		P + I		1300	1.040.000	201.000,00	1.248.000,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C1 Constructie cu parter si terasa la etaj				120			120	6800	1.632.000	321.400,00	1.958.400,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C2 Constructie platforma mozaic				31			31	677	20.987	4.197,40	25.184,40
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C3 Constructie Zid de sprijin						L = 47m H = 2,0 m	94	977	91.838	11.367,60	110.205,60
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C4 Constructie Zid de sprijin						L = 18m H = 2,0 m	36	977	35.172	7.034,40	42.206,40
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C5 Constructie Terasa				38			38	367	13.946	2.789,20	16.735,20
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C6 Constructie zid de sprijin						L = 29m H = 2,0 m	977	977	56.666	11.333,20	67.999,20
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C7 Constructie platforma mozaic							677	677	16.925	3.385,00	20.310,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C8 Constructie scari acces							1938	1938	135.660	27.132,00	162.792,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	309830	309830	500	339			7	1460	494.940	91.988,00	593.928,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C1 Constructie Camera tehnica							7	1200	8.400	1.680,00	10.080,00
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C2 Constructie Zid de sprijin						L = 4m H = 2,0 m	8	977	7.816	1.563,20	9.379,20

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)	Suprafata constructie pentru calcul preului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de piata lei/mp rezultata din anexe si calcule	Valoare totala de piata (lei)	Valoarea pe piata a terenului cauzat de expropriat (lei)	Valoarea de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
				C3 Constructie Zid de sprijin						L = 13m H = 2,0 m	26	977	25.402	.080,40	30.482,40
				C4 Platforma cu piatra cubica					362		362	237	85.794	17.150,00	102.952,00
12	17	Cluj-Napoca	SELEJAN ILEANA	CC	321188	321188	500	298				1460	435.080	87.016,00	522.096,00
13	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23				1460	33.580	716,00	40.296,00
14	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863				1040	1.937.520	37.504,00	2.325.024,00
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alee pietonala					632		632	237	149.784	2.956,00	179.740,80
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C1 Constructie Gard	336017	8787				L = 36m H = 1,7m	61,2	61	3.733	746,64	4.479,84
15	29	Cluj-Napoca						35.423 mp	12.352 mp	210 ml			29.407.390,20	5.81.478,04	35.288.868,24
TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA															



## FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar  
(poziția nr.4 din tabel)

PROPRIETAR NECUNOSCUT



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Cl - Construcție Pergola
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafața mp	54,00

4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață mp	lei/um	Indice act.	Cost total
Structură		STRCABP	54.00	1.451,70 lei	1,6130	126.446,0 lei
Acoperiș		INVTIG	54.00	363,40 lei	1,7822	34.973,2 lei
Țăruș din piatră		FINPCAB	54.00	569,80 lei	1,9364	59.581,5 lei
Instalații electrice		ELINGR	54.00	82,40 lei	3,0009	13.352,8 lei
Instalații de încălzire		INCELSFS	54.00	172,50 lei	1,6786	15.636,2 lei
Nota * prin asimilare						249.989,60 lei
Total cost de nou cu TVA						4.629,44 lei
Total cost/MP cu TVA						
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						249.989,60 lei
Total cost /mp cu TVA						4.629,44 lei
Coeficient de distanta						1,0000
Corectie manopera						1,0000
Total cost de nou fara TVA						210.060,00 lei
Total cost /mp fara TVA						3.890 lei
Depreciere fizica		20%	Depreciere fizica			42.012 lei
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	34.400	Totala lei		168.048 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	637	lei /mp		3.112 lei



## TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar PROPRIETAR NECUNOSCUT  
(poziția nr.4 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C2 - Construcție Terasă betonată
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Terasă betonată	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparată	Mp
Mp	141,00
Total mp	141,00



4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă betonată		PLTFBA	141.00	248.80 lei	1,7562	61.608,9 lei
Total cost de nou cu TVA						61.608,90 lei
Total cost/MP cu TVA						436,94 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						61.608,90 lei
Total cost /mp cu TVA						436,94 lei
Coeficient de distanta		1,0000				
Corectie manopera		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						51.747,00 lei
Total cost /mp fara TVA						367 lei
Depreciere fizica		0%	Depreciere fizica		- lei	
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala		- lei	
Valoare estimata		Total euro	10.590	Totala lei	51.747 lei	
Valoare estimata pe mp		euro /mp	75	lei /mp	367 lei	





**FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar  
(poziția nr.4 din tabel)

PROPRIETAR NECUNOSCUT



<b>1. CARACTERISTICI</b>	
Denumirea construcției	CS - Construcție Pergola
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Judetul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
<b>2. SISTEM CONSTRUCTIV</b>	
Construcție cu fundații din piatră, structura de rezistență este metalică, acoperită cu folie de plastic, instalații electrice	
<b>3. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Suprafața mp	131,00

<b>4. EXPLICAȚII</b>		SIMBOL	Suprafața/ Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Fundație piatră		ZIDSPRP2M	40.00	1.097.80 lei	2.3917	105.024,3 lei
Structură		SMITCNV	131.00	557,00 lei	2.5041	182.716.7 lei
Instalații electrice		ELINGR	131.00	82.40 lei	3.0009	32.392.9 lei
<small>Nota * prin asimilare</small>						<b>320.133,91 lei</b>
Total cost de nou cu TVA						<b>2.443,77 lei</b>
Total cost/MP cu TVA						
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						<b>320.133,91 lei</b>
Total cost /mp cu TVA						<b>2.443,77 lei</b>
Coeficient de distanta			1,0000			
Corectie manopera			1,0000			
Total cost de nou fara TVA						269.074,00 lei
Total cost /mp fara TVA						2.054 lei
Depreciere fizica		10%	Depreciere fizica			26.907 lei
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	49.580	Totala lei		242.219 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	378	lei /mp		1.849 lei



# TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar S.C. TINCUTA HOTEL RESTAURANT  
(poziția nr.4 din tabel) S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C4 - Construcție Terasă betonată
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,885 l

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Terasă betonată	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	196,00
Total mp	196,00

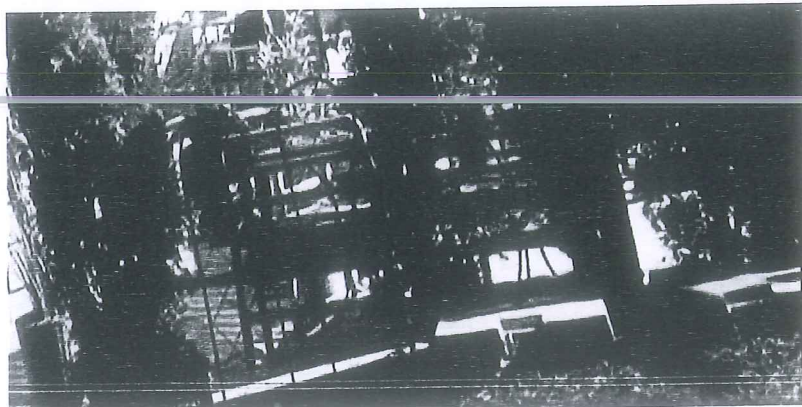
4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă betonată		PLTFBA	196,00	248.80 lei	1.7562	85.640,7 lei
Total cost de nou cu TVA						85.640,74 lei
Total cost/MP cu TVA						436,94 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA		85.640,74 lei
Total cost /mp cu TVA		436,94 lei
Coefficient de distanta	1,0000	
Corectie manopera	1,0000	
Total cost de nou fara TVA		71.932,00 lei
Total cost /mp fara TVA		367 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala
Valoare estimata		Total euro
Valoare estimata pe mp		euro /mp
		14.720
		75
		Totala lei
		lei /mp
		71.932 lei
		367 lei



**FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar S.C. TINCUȚA HOTEL RESTAURANT  
(poziția nr.4 din tabel) S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C5 - Construcție Gard
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Imprejmuire din fier forjat pe stâlpi metalici, înălțimea de 1.00 m	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	3,00
Înălțime	1,00
Suprafața mp	3,00

4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Panou grad fier forjat		PAMGFFSI	3.00	131,90 lei	2.9175	1.154,5 lei
Total cost de nou cu TVA						1.154,45 lei
Total cost/MP cu TVA						384,82 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

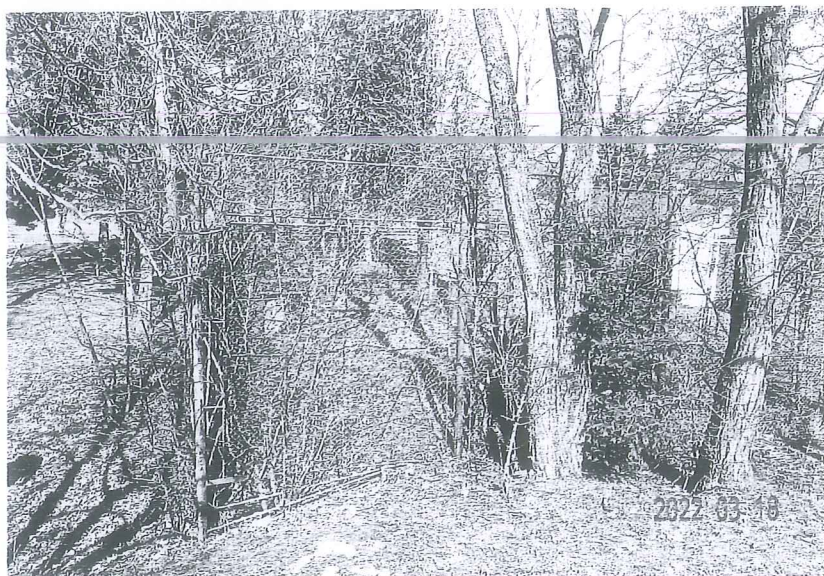
Total cost de nou cu TVA		1.154,45 lei	
Total cost /mp cu TVA		384,82 lei	
Coefficient de distanta	1,0000		
Corectie manopera	1,0000		
Total cost de nou fara TVA		969,00 lei	
Total cost /mp fara TVA		323 lei	
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica - lei	
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala - lei	
Valoare estimata	Total euro	200	Totala lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	66	lei /mp
			969 lei
			323 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar  
(poziția nr. 5 din tabel)

UNITA TURISM HOLDING S.A.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C1- Construcție Bazin de apă
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Bazin de apa	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Dimensiune	Buc
Buc	2,00
Total mc	2,00

4. EXPLICATII		SIMBOL	Buc	lei/um	Indice act.	Cost total
E. de apa		REZAPASII00	2,00	128.297,10 lei	1.6826	431.745,4 lei
Total cost de nou cu TVA						431.745,40 lei
Total cost/MP cu TVA						215.872,70 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

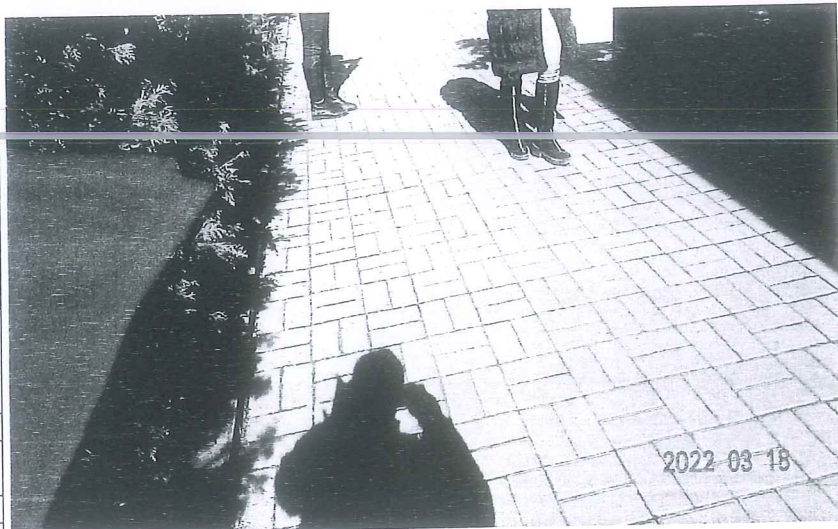
Total cost de nou cu TVA				431.745,40 lei
Total cost /mp cu TVA				215.872,70 lei
Coeficient de distanta		1,0000		
Corectie manopera		1,0000		
Total cost de nou fara TVA				362.812,00 lei
Total cost /mp fara TVA				181.406 lei
Depreciere fizica		20%		Depreciere fizica
Depreciere functionala		0%		Depreciere functionala
Valoare estimata		Total euro	60.750	Totala lei
Valoare estimata pe mp		euro /100 mp	594	lei /100 mp
				290.300 lei
				2.903 lei





## TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.  
(poziția nr. 5 din tabel)



### 1. CARACTERISTICI

Denumirea construcției	C3- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipal Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

### 2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee cu pavele de 20 cm

### 3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparață	Mp
Mp	1.045,00
Total mp	1.045,00

### 4. EXPLICAȚII

	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	1.045,00	235,00 lei	1.7133	420.743,6 lei
Total cost de nou cu TVA					420.743,65 lei
Total cost/MP cu TVA					402,63 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					420.743,65 lei
Total cost /mp cu TVA					402,63 lei
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					353.210,00 lei
Total cost /mp fara TVA					338 lei
Depreciere fizica	30%		Depreciere fizica		105.963 lei
Depreciere functionala	0%		Depreciere functionala		- lei
	Valoare estimata	Total euro	50.620	Totala lei	247.265 lei
	Valoare estimata pe mp	euro /mp	48	lei /mp	237 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.  
(poziția nr. 5 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C4- Construcție Alee asfaltată
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Alee asfaltată	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	2.581,00
Total mp	2.581,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Alei asfalt	ALEIASF	2.581,00	151.90 lei	1.3926	545.974.3 lei
Total cost de nou cu TVA					545.974,26 lei
Total cost/MP cu TVA					211,54 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei
Total cost de nou cu TVA					545.974,26 lei
Total cost /mp cu TVA					211,54 lei
Coefficient de distanta	1,0000				
Corectie manopera	1,0000				
Total cost de nou fara TVA					459.418,00 lei
Total cost /mp fara TVA					178 lei
Depreciere fizica	30%	Depreciere fizica			137.825 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
	Valoare estimata	Total euro	66.040	Totala lei	322.625 lei
	Valoare estimata pe mp	euro /mp	26	lei /mp	125 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.  
(poziția nr. 5 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C5- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Alee cu pavele de 20 cm	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	474,00
Total mp	474,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	474,00	235,00 lei	1.7133	190.844,5 lei
Total cost de nou cu TVA					190.844,49 lei
Total cost/MP cu TVA					402,63 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	190.844,49 lei
Total cost /mp cu TVA	402,63 lei

Coefficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000

Total cost de nou fara TVA	160.212,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei

Depreciere fizica	30%	Depreciere fizica	48.064 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala	- lei

Valoare estimata	Total euro	23.000	Totala lei	112.338 lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	49	lei /mp	237 lei





## TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.  
(poziția nr. 5 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C6- Construcție Platformă dale
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Judetul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă dale	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	1.766,00
Total mp	1.766,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă dale colorate	PLTFDA	1.766.00	322.90 lei	1.3137	749.126.1 lei
Total cost de nou cu TVA					749.126,13 lei
Total cost/MP cu TVA					424,19 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					749.126,13 lei
Total cost /mp cu TVA					424,19 lei
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					628.696,00 lei
Total cost /mp fara TVA					356 lei
Depreciere fizica	30%		Depreciere fizica		188.609 lei
Depreciere functionala	0%		Depreciere functionala		- lei
Valoare estimata		Total euro	90.020	Totala lei	439.734 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	51	lei /mp	249 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.  
(poziția nr. 5 din tabel)

I. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C7- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

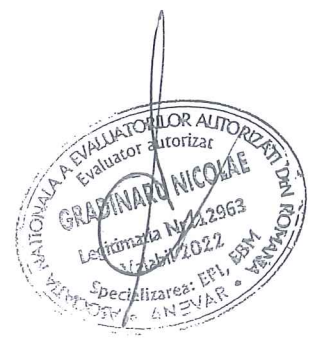
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Alee cu pavele de 20 cm	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	273,00
Total mp	273,00



4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi		PLTFR	273,00	235,00 lei	1,7133	109.916,8 lei
Total cost de nou cu TVA						109.916,76 lei
Total cost/MP cu TVA						402,63 lei
Alte costuri						- lei
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						109.916,76 lei
Total cost /mp cu TVA						402,63 lei
Coeficient de distanta			1,0000			
Corectie manopera			1,0000			
Total cost de nou fara TVA						92.274,00 lei
Total cost /mp fara TVA						338 lei
Depreciere fizica		30%	Depreciere fizica		27.682 lei	
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala		- lei	
Valoare estimata		Total euro	13.240	Totala lei		64.701 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	49	lei /mp		237 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.  
(poziția nr. 5 din tabel)

**1. CARACTERISTICI**

Denumirea construcției	C7- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

**2. SISTEM CONSTRUCTIV**

Alee cu pavele de 20 cm

**3. DATE CONSTRUCTIVE**

Sumparață	Mp
Mp	385,00
Total mp	385,00

**4. EXPLICAȚII**

	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	385,00	235,00 lei	1,7133	155.010,8 lei
					155.010,82 lei
1 cost de nou cu TVA					402,63 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
					- lei
Total alte costuri					

Total cost de nou cu TVA					155.010,82 lei
Total cost /mp cu TVA					402,63 lei

Coefficient de distanta	1,0000				
Corectie manopera	1,0000				130.130,00 lei
Total cost de nou fara TVA					338 lei
Total cost /mp fara TVA					39.039 lei
Depreciere fizica	30%	Depreciere fizica			39.039 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
		Total euro	18.680	Totala lei	91.245 lei
		euro /mp	49	lei /mp	237 lei
Valoare estimata					
Valoare estimata pe mp					



52

**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar WIENER TOR BUSINESS S.R.L.  
(poziția nr. 5 din tabel)



<b>1. CARACTERISTICI</b>	
Denumirea construcției	C9- Construcție - Platforma terasă
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

<b>2. SISTEM CONSTRUCTIV</b>	
Platforma terasa	

<b>3. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Sumparață	Mp
Mp	2.075,00
Total mp	2.075,00

	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
4. EXPLICAȚII					
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	2.075,00	235,00 lei	1,7133	835.447,9 lei
Pi. umilare					835.447,91 lei
Total cost de nou cu TVA					402,63 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					835.447,91 lei
Total cost /mp cu TVA					402,63 lei
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					701.350,00 lei
Total cost /mp fara TVA					338 lei
Depreciere fizica	30%	Depreciere fizica			210.405 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	100.670	Totala lei	491.775 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	49	lei /mp	237 lei



## TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar WIENER TOR BUSINESS S.R.L.  
(poziția nr. 8 din tabel)

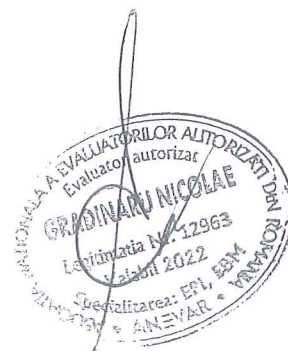
1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C1- Construcție Gang de trecere
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
Data P.I.F.	Județul Cluj
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Construcție gang de trecere	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	64,00
Total mp	64,00

4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Bolti cărămidă		BOLTAR4	64,00	2.352,60 lei	1,1187	168.438,6 lei
P <sub>1</sub> milare						
Total cost de nou cu TVA						168.438,63 lei
Total cost/MP cu TVA						2.631,85 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						168.438,63 lei
Total cost /mp cu TVA						2.631,85 lei
Coeficient de distanta			1,0000			
Corectie manopera			1,0000			
Total cost de nou fara TVA						141.568,00 lei
Total cost /mp fara TVA						2.212 lei
Depreciere fizica		45%	Depreciere fizica			63.706 lei
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	15,940	Totala lei		77.888 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	249	lei /mp		1.217 lei



## TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar WIENER TOR BUSINESS S.R.L.  
(poziția nr. 8 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C2- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Alee pavele cu rosturi	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	46,00
Total mp	46,00

4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi		PLTFR	46,00	235,00 lei	1,7133	18.520,8 lei
Pi. similare						
Total cost de nou cu TVA						18.520,77 lei
Total cost/MP cu TVA						402,63 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

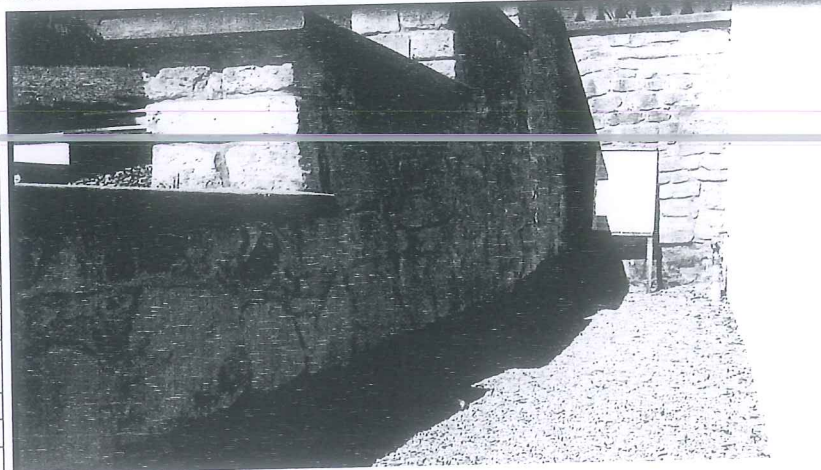
Total cost de nou cu TVA				18.520,77 lei
Total cost /mp cu TVA				402,63 lei
Coeficient de distanta		1,0000		
Corectie manopera		1,0000		
Total cost de nou fara TVA				15.548,00 lei
Total cost /mp fara TVA				338 lei
Depreciere fizica		30%	Depreciere fizica	
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala	
Valoare estimata		Total euro	2.230	Totala lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	49	lei /mp
				10.902 lei
				237 lei



**FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar  
(poziția nr. 8 din tabel)

WIENER TOR BUSINESS S.R.L.



<b>1. CARACTERISTICI</b>	
Denumirea construcției	C5- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
<b>2. SISTEM CONSTRUCTIV</b>	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
<b>3. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Lungime	12,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	24,00

<b>4. EXPLICAȚII</b>	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	12.00	1.097.80 lei	2.1184	27.907.0 lei
P. ....milare					27.906,95 lei
Total cost de nou cu TVA					1.162,79 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					27.906,95 lei
Total cost /mp cu TVA					1.162,79 lei
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					23.448,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%		Depreciere fizica		- lei
Depreciere functionala	0%		Depreciere functionala		- lei
		<b>Total euro</b>	<b>4.800</b>	<b>Totala lei</b>	<b>23.448 lei</b>
		<b>Valoare estimata</b>		<b>lei /mp</b>	<b>977 lei</b>
		<b>Valoare estimata pe mp</b>	<b>euro /mp</b>		
			<b>200</b>		



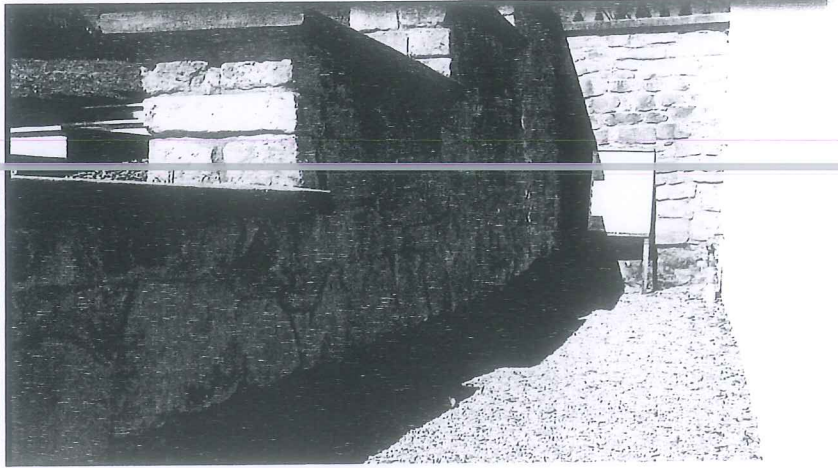




**FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar  
(poziția nr. 8 din tabel)

WIENER TOR BUSINESS S.R.L.



<b>1. CARACTERISTICI</b>	
Denumirea construcției	C5- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
<b>2. SISTEM CONSTRUCTIV</b>	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
<b>3. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Lungime	8,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	16,00

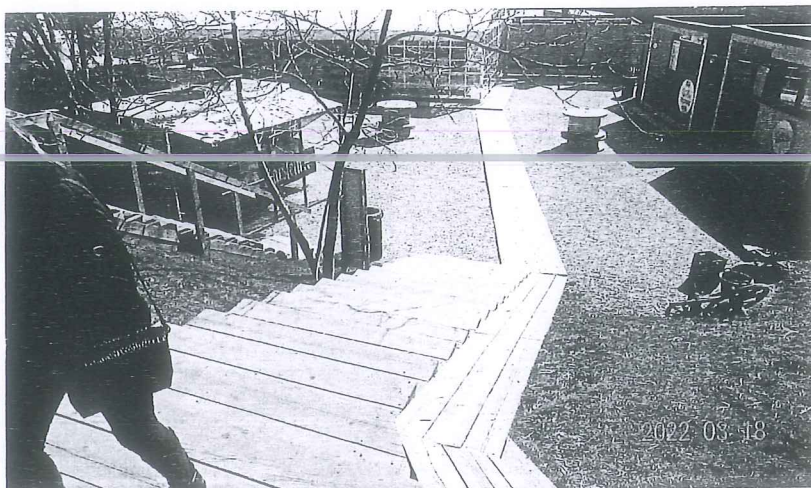
<b>4. EXPLICAȚII</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>Lungime</b>	<b>lei/um</b>	<b>Indice act.</b>	<b>Cost total</b>
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	8.00	1.097.80 lei	2.1184	18.604.6 lei
P. ....milare					18.604,64 lei
Total cost de nou cu TVA					1.162,79 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	18.604,64 lei			
Total cost /mp cu TVA	1.162,79 lei			
Coefficient de distanta	1,0000			
Corectie manopera	1,0000			
Total cost de nou fara TVA	15.632,00 lei			
Total cost /mp fara TVA	977 lei			
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica	- lei	
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala	- lei	
Valoare estimata	Total euro	3.200	Totala lei	15.632 lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	200	lei /mp	977 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar WIENER TOR BUSINESS S.R.L.  
(poziția nr. 9 din tabel)



**1. CARACTERISTICI**

Denumirea construcției	C2- Construcție platformă pietruită
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

**2. SISTEM CONSTRUCTIV**

Platformă pietruită

**3. DATE CONSTRUCTIVE**

Sumparață	Mp
Mp	686,00
Total mp	686,00

**4. EXPLICAȚII**

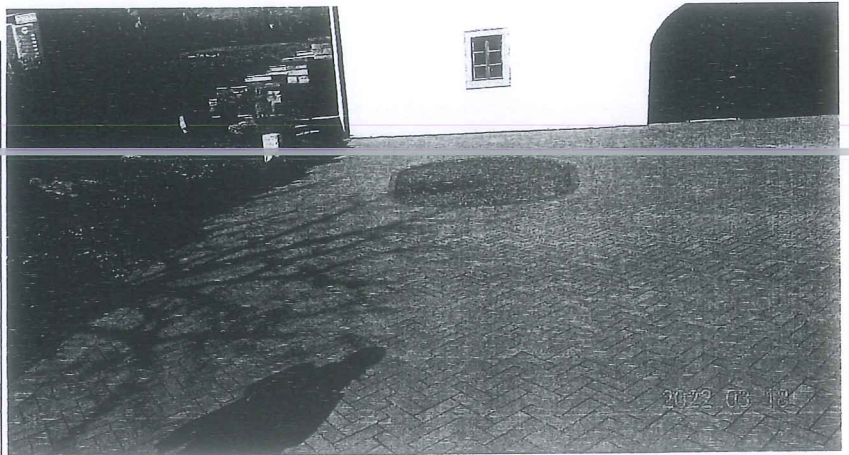
	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă	PLTFBA	686,00	124,40 lei	1,7562	149.871,3 lei
Pi. milare					
Total cost de nou cu TVA					149.871,30 lei
Total cost/MP cu TVA					218,47 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					149.871,30 lei
Total cost /mp cu TVA					218,47 lei
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					126.224,00 lei
Total cost /mp fara TVA					184 lei
Depreciere fizica	45%	Depreciere fizica			56.801 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	14.180	Totala lei	69.286 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	21	lei /mp	101 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar WIENER TOR BUSINESS S.R.L.  
(poziția nr. 9 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C3- Construcție platformă dale
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj

Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă dale colorate	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	198,00
Total mp	198,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă dale colorate	PLTFDA	198,00	322,90 lei	1,3137	83.990.4 lei
Pi. similare					
Total cost de nou cu TVA					83.990,36 lei
Total cost/MP cu TVA					424,19 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					83.990,36 lei
Total cost /mp cu TVA					424,19 lei
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					70.488,00 lei
Total cost /mp fara TVA					356 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata	Total euro	14.430	Totala lei		70.488 lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	73	lei /mp		356 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar **DOMINUS VEGAS S.R.L.**  
(poziția nr. 10 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C2 - Construcție Platformă mozaic
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Judetul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă mozaic	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	31,00
Total mp	31,00

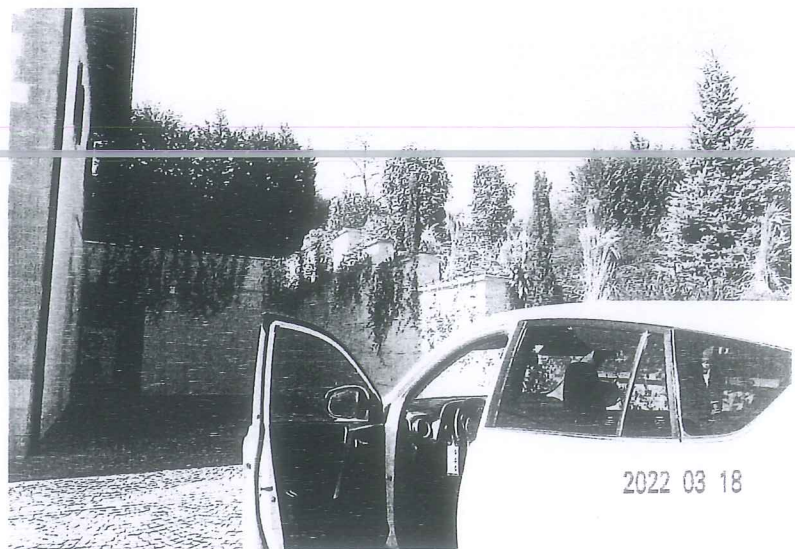
4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă		PBPAB	31,00	536,90 lei	1,4998	24.962.5 lei
Prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						24.962,52 lei
Total cost/MP cu TVA						805,24 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						24.962,52 lei
Total cost /mp cu TVA						805,24 lei
Coeficient de distanta			1,0000			
Corectie manopera			1,0000			
Total cost de nou fara TVA						20.987,00 lei
Total cost /mp fara TVA						677 lei
Depreciere fizica		0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	4.300	Totala lei		20.987 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	139	lei /mp		677 lei



**FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar  
(poziția nr. 10 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



<b>1. CARACTERISTICI</b>	
Denumirea constructiei	C3- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

<b>2. SISTEM CONSTRUCTIV</b>	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	

<b>3. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Lungime	47,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	94,00

<b>4. EXPLICAȚII</b>		<b>SIMBOL</b>	<b>Lungime</b>	<b>lei/um</b>	<b>Indice act.</b>	<b>Cost total</b>
Zid de sprijin de 2 M		ZIDSPRP2M	47,00	1.097,80 lei	2,1184	109.302,2 lei
Prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						109.302,24 lei
Total cost/MP cu TVA						1.162,79 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						109.302,24 lei
Total cost /mp cu TVA						1.162,79 lei
Coeficient de distanta			1,0000			
Corectie manopera			1,0000			
Total cost de nou fara TVA						91.838,00 lei
Total cost /mp fara TVA						977 lei
Depreciere fizica		0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	18.800	Totala lei		91.838 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	200	lei /mp		977 lei

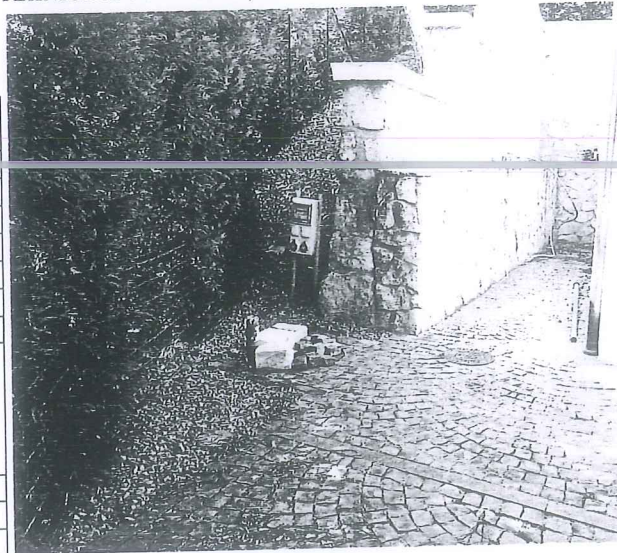


62

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar  
(poziția nr. 10 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C4- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	18,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	36,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	18,00	1.097,80 lei	2,1184	41.860,4 lei
Prin asimilare					41.860,43 lei
Total cost de nou cu TVA					1.162,79 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
					- lei
Total alte costuri					
					41.860,43 lei
Total cost de nou cu TVA					1.162,79 lei
Total cost /mp cu TVA					
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					35.172,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%			Depreciere fizica	- lei
Depreciere functionala	0%			Depreciere functionala	- lei
	Valoare estimata	Total euro	7.200	Totala lei	35.172 lei
	Valoare estimata pe mp	euro /mp	200	lei /mp	977 lei

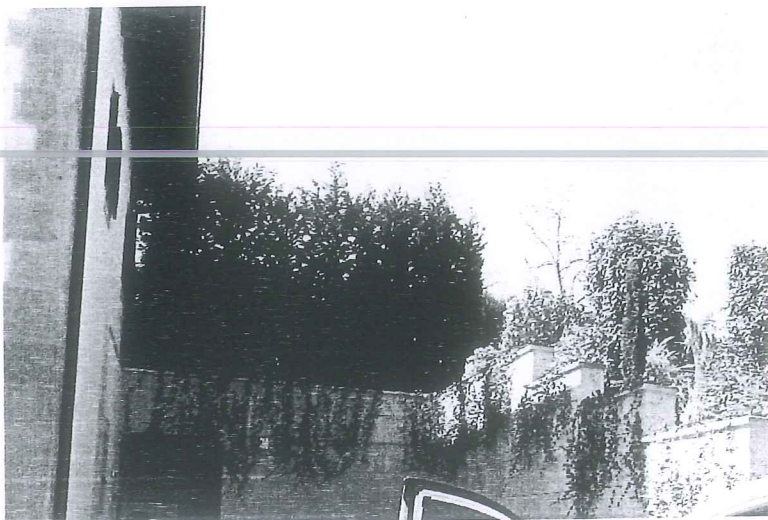




### FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar  
(poziția nr. 10 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C6- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	29,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	58,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	29,00	1.097,80 lei	2,1184	67.441.8 lei
Prin asimilare					67.441,81 lei
Total cost de nou cu TVA					1.162,79 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					67.441,81 lei
Total cost /mp cu TVA					1.162,79 lei
Coeficient de distanta					1,0000
Corectie manopera					1,0000
Total cost de nou fara TVA					56.666,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		Total euro	11.600	Totala lei	56.666 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	200	lei /mp	977 lei

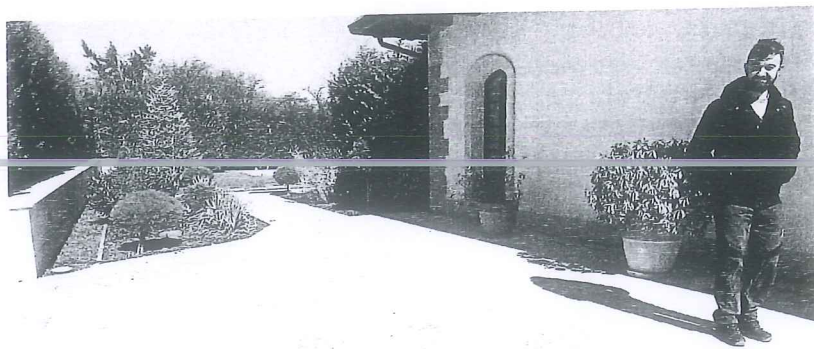


65



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar **DOMINUS VEGAS S.R.L.**  
(poziția nr. 10 din tabel)



2022 03 18

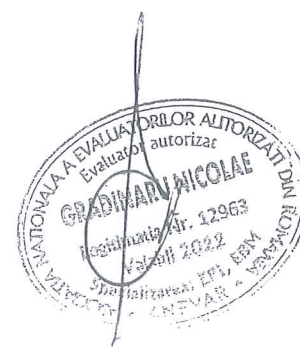
1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C7- Construcție Platformă mozaic
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă mozaic	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	25,00
Total mp	25,00

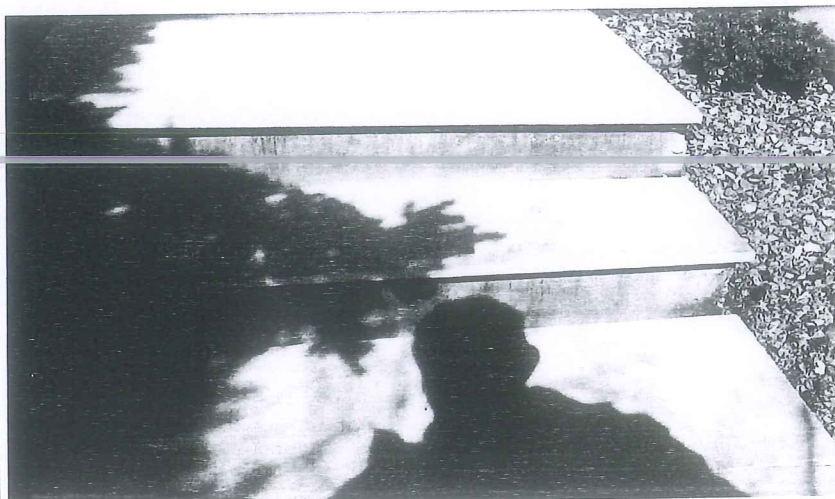
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă	PBPAB	25.00	536.90 lei	1.4998	20.131,1 lei
Prin asimilare					20.131,07 lei
Total cost de nou cu TVA					805,24 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					20.131,07 lei
Total cost /mp cu TVA					805,24 lei
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					16.925,00 lei
Total cost /mp fara TVA					677 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
	Valoare estimata	Total euro	3.460	Totala lei	16.925 lei
	Valoare estimata pe mp	euro /mp	139	lei /mp	677 lei



**TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar **DOMINUS VEGAS S.R.L.**  
(poziția nr. 10 din tabel)



**1. CARACTERISTICI**

Denumirea construcției	C8- Construcție scări acces
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

**2. SISTEM CONSTRUCTIV**

Construcție scări acces
-------------------------

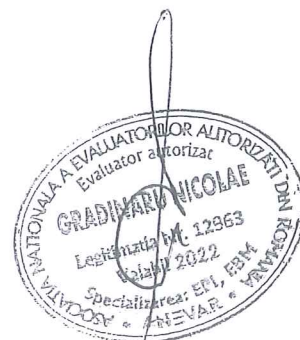
**3. DATE CONSTRUCTIVE**

Sumparață	Mp
Mp	70,00
Total mp	70,00

**4. EXPLICAȚII**

	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Scară din piatră	SPIATRA	70,00	4.045,20 lei	1,0365	293.499,5 lei
Pl. .milare					293.499,49 lei
Total cost de nou cu TVA					4.192,85 lei
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					293.499,49 lei
Total cost /mp cu TVA					4.192,85 lei
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					246.610,00 lei
Total cost /mp fara TVA					3.523 lei
Depreciere fizica	45%		Depreciere fizica		110.975 lei
Depreciere functionala	0%		Depreciere functionala		- lei
	Valoare estimata	Total euro	27.770	Totala lei	135.660 lei
	Valoare estimata pe mp	euro /mp	397	lei /mp	1.938 lei



**FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar  
(poziția nr. 11 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



<b>1. CARACTERISTICI</b>	
Denumirea construcției	C2 - Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
<b>2. SISTEM CONSTRUCTIV</b>	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
<b>3. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Lungime	4,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	8,00

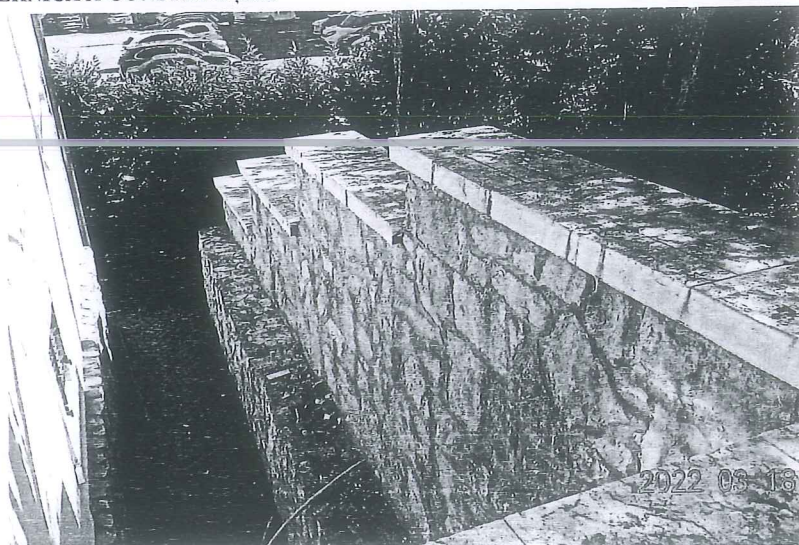
<b>4. EXPLICAȚII</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>Lungime</b>	<b>lei/um</b>	<b>Indice act.</b>	<b>Cost total</b>
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	4,00	1.097,80 lei	2.1184	9.302,3 lei
Prin asimilare					
<b>Total cost de nou cu TVA</b>					<b>9.302,32 lei</b>
<b>Total cost/MP cu TVA</b>					<b>1.162,79 lei</b>
Alte costuri					
<b>Total alte costuri</b>					<b>- lei</b>
<b>Total cost de nou cu TVA</b>					<b>9.302,32 lei</b>
<b>Total cost /mp cu TVA</b>					<b>1.162,79 lei</b>
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
<b>Total cost de nou fara TVA</b>					<b>7.816,00 lei</b>
<b>Total cost /mp fara TVA</b>					<b>977 lei</b>
Depreciere fizica		0%	<b>Depreciere fizica</b>		<b>- lei</b>
Depreciere functionala		0%	<b>Depreciere functionala</b>		<b>- lei</b>
<b>Valoare estimata</b>	<b>Total euro</b>	<b>1.600</b>	<b>Totala lei</b>		<b>7.816,00 lei</b>
<b>Valoare estimata pe mp</b>	<b>euro /mp</b>	<b>200</b>	<b>lei /mp</b>		<b>977 lei</b>



**FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**

Proprietar  
(poziția nr. 11 din tabel)

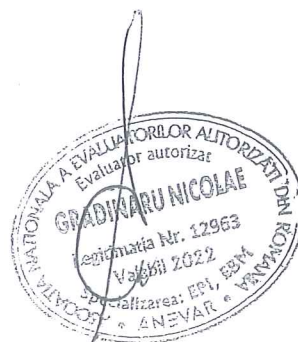
DOMINUS VEGAS S.R.L.



<b>1. CARACTERISTICI</b>	
Denumirea construcției	03 Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Judetul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
<b>2. SISTEM CONSTRUCTIV</b>	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
<b>3. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Lungime	13,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	26,00

<b>4. EXPLICAȚII</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>Lungime</b>	<b>lei/um</b>	<b>Indice act.</b>	<b>Cost total</b>
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	13,00	1.097,80 lei	2,1184	30.232,5 lei
Prin asimilare					
<b>Total cost de nou cu TVA</b>					<b>30.232,53 lei</b>
<b>Total cost/MP cu TVA</b>					<b>1.162,79 lei</b>
Alte costuri					
<b>Total alte costuri</b>					<b>- lei</b>

<b>Total cost de nou cu TVA</b>					<b>30.232,53 lei</b>
<b>Total cost /mp cu TVA</b>					<b>1.162,79 lei</b>
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
<b>Total cost de nou fara TVA</b>					<b>25.402,00 lei</b>
<b>Total cost /mp fara TVA</b>					<b>977 lei</b>
Depreciere fizica	0%		<b>Depreciere fizica</b>		- lei
Depreciere functionala	0%		<b>Depreciere functionala</b>		- lei
<b>Valoare estimata</b>	<b>Total euro</b>	<b>5.200</b>		<b>Totala lei</b>	<b>25.402,00 lei</b>
<b>Valoare estimata pe mp</b>	<b>euro /mp</b>	<b>200</b>		<b>lei /mp</b>	<b>977 lei</b>





## TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.  
(poziția nr. 14 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C3- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Alee pietonală cu pavele și rosturi	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	632,00
Total mp	632,00

4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi		PLTFR	632,00	235,00 lei	1,7133	254.459,3 lei
Pr. similare						
Total cost de nou cu TVA						254.459,32 lei
Total cost/MP cu TVA						402,63 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						254.459,32 lei
Total cost /mp cu TVA						402,63 lei
Coeficient de distanta			1,0000			
Corectie manopera			1,0000			
Total cost de nou fara TVA						213.616,00 lei
Total cost /mp fara TVA						338 lei
Depreciere fizica		30%	Depreciere fizica			64.085 lei
Depreciere functionala		0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata			Total euro	30.660	Totala lei	149.784 lei
Valoare estimata pe mp			euro /mp	49	lei /mp	237 lei





Amplasarea Ansamblului Urban Cetății din Cluj-Napoca

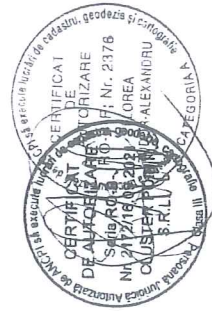
TABEL PROPRIETATE PRIVATA

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr topo	Nr. cartei funciare	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungim constructie de expropriat (ml)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422		
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj	344774	344774			15	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					20	
3	6	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola	339442	339442			54	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141	
4	7	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						3
				CC	334763	334763	34860	28677		
				C1 Constructie Bazine de apa					100	
				C2 Constructie Gard						40
				C3 Constructie Alee pietonala					1045	
			UNITA TURISM HOLDING SA	C4 Constructie Alee asfaltata					2581	
				C5 Constructie Alee pietonala					474	
				C6 Constructie Platforma dale					1766	
5	9	Cluj-Napoca		C7 Constructie Alee pietonala					273	



6	11	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C8 Constructie Aleu pietonală							385	
7	12	Cluj-Napoca	SC RONSIDF. STEEL SRL WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie Platforma terasata C10 Constructie Constructie metalica usoara C11 Constructie Constructie metalica usoara C12 Constructie Constructie metalica usoara					400 791 720 400 791 522		2075 209 206 44	
8	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C1 Constructie Gang de trecere C2 Constructie Aleu pietonală C3 Constructie zid de sprijin C4 Constructie Aleu pietonală C5 Constructie zid de sprijin CC							64 46 45 8	12
9	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C1 Constructie Constructie metalica usoara C2 Constructie platforma pietruita C3 Constructie Platforma dale					1288 1288		200 686 198	

10	15	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL			318039	318039	800	800	120		
					CC							
					C1 Constructie cu parter si terasa la etaj							
					C2 Constructie platforma mozaic					31		47
					C3 Constructie Zid de sprijin							18
					C4 Constructie Zid de sprijin							
					C5 Constructie Terasa					38		
					C6 Constructie zid de sprijin							29
					C7 Constructie platforma mozaic					25		
					C8 Constructie scari acces					70		
					CC	309830	309830	500	339			
					C1 Constructie Camera tehnica					7		
					C2 Constructie Zid de sprijin							4
					C3 Constructie Zid de sprijin							13
					C4 Platforma cu piatra cubica					362		
11	16	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL									
12	17	Cluj-Napoca	SELEJAN ILFANA			321183	321183	500	298			
13	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL			304904	304904	520	23			
14	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA			313539	313539	1863	1863			
			UNITA TURISM HOLDING SA							632		
15	29	Cluj-Napoca	SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL			336017	8787					36
TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA										35 423 mp	12 352 mp	210 ml



Intocmit  
S.C. CLUSTER POINT S.R.L.

### HOTĂRÂRE

privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (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 modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (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. 607699/D/30.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 607738/423/30.06.2022 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, al Direcției Tehnice și al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”):

Având în vedere Procesul-verbal de recepție nr. 3445/2022 al O.C.P.L. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 5 alin. (1) și (3) 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, ale art. 7 alin. (1) - (5) și alin. (7) - (8) 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. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. 4) lit. d din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1 alin. (2), (5) și (6) din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

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 modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea

consiliului local (Căminul nr. 111, Șosea nr. 17) a satului Căminul cu două părți situate în prezentă  
hotărâre.

Art. 11. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul Strategie și dezvoltare  
locală, management proiecte, Direcția Economică și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența  
proprietății.

Președinte de ședință,  
Edu. Dan Ștefan Târcea

Contrasemnează.  
Secretarul general al municipiului,  
Ir. Aurora Roșca

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, socioeconomici, 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 componente 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.

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 straturilor 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 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 pălcuri, 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 alea 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 pălcuri și zone deschise, luminișuri cu pajști 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 pajști 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.

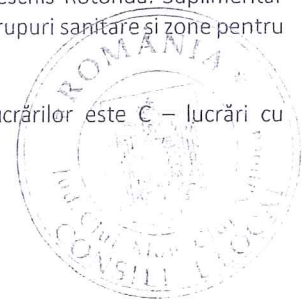
Încadrarea lucrărilor de amenajare și construcție: Categoria de importanță a lucrărilor este C – lucrări cu importanță normală – conform HG 766/1997.

Întocmit:

Asociere Metapolis Architects – Atelier Mass – Ana Horhat

Reprezentant: arh./urb. Mircea Munteanu

*Munteanu*



PROIECTAȘI VERIFICATĂ DE: M. HORHAT, A. HORHAT, S. M. HORHAT, M. HORHAT  
ARHITECTURA: M. HORHAT, S. M. HORHAT, M. HORHAT  
URBANISMUL: M. HORHAT, S. M. HORHAT, M. HORHAT

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

În prețuri constante, la cursul INFOENRCE= 4.8861 Lei / euro din data de MAP 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.
<b>CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>							
1.1	Dezapezirea terenului	10,864,650	2,223,807	0	0	10,864,650	2,223,807
1.2	Amenajarea terenului	3,072,596	628,251	589,123	122,713	3,661,719	749,964
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea unicului	0	0	0	0	0	0
1.1	Cheltuieli pentru relocarea / protecția utilităților	833,803	170,654	167,923	34,366	1,001,726	205,020
<b>TOTAL CAPITOL 1</b>		<b>44,820,049</b>	<b>9,272,712</b>	<b>753,046</b>	<b>157,079</b>	<b>45,573,095</b>	<b>9,429,791</b>
<b>CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului</b>							
2.1	Cheltuieli estimate pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	937,061	193,338	199,042	40,748	936,103	193,086
<b>TOTAL CAPITOL 2</b>		<b>937,061</b>	<b>193,338</b>	<b>199,042</b>	<b>40,748</b>	<b>936,103</b>	<b>193,086</b>
<b>CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>							
3.1	Studii	764,516	156,461	145,258	29,728	909,774	186,189
3.1.1	Studii de teren	357,245	73,112	67,877	13,891	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 descărcare arheologică)	407,271	83,350	77,382	15,837	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	Expertiză tehnică	18,802	3,845	3,571	731	22,373	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	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	56,378	52,342	10,712	327,826	67,091
3.5.4	Documentațiile necesare în vederea obținerii avizelor / acordurilor / autorizațiilor	212,279	43,444	40,323	8,254	252,612	51,699
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	200,000	40,931	38,000	7,777	238,000	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	1,092,980	223,683	207,666	42,500	1,300,647	266,182
3.7.2	Auditul financiar	546,490	111,841	103,833	21,250	650,323	133,091
3.8	Asistență tehnică	451,814	92,465	85,845	17,568	537,659	110,034
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	100,000	20,465	19,000	3,883	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 fața locului 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	Diligențe de șantier	351,814	72,000	66,845	13,685	418,659	85,680
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>3,730,555</b>	<b>763,472</b>	<b>708,806</b>	<b>145,060</b>	<b>4,439,361</b>	<b>908,532</b>
<b>CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de baza</b>							
4.1	Construcții și instalații	102,796,899	21,037,779	15,531,411	3,197,178	118,328,310	24,234,957
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	573,380	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	2,526,536	2,345,628	480,042	14,691,039	3,036,577
4.6	Active necorporale	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>115,801,697</b>	<b>23,681,261</b>	<b>22,002,322</b>	<b>4,502,860</b>	<b>137,804,020</b>	<b>28,202,120</b>
<b>CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli</b>							
5.1	Organizarea de șantier	1,856,868	380,015	352,005	72,203	2,208,873	452,218
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	1,614,668	330,448	306,737	62,785	1,921,455	393,233
5.1.2	Cheltuieli conex organizării șantierului	242,200	49,567	45,268	9,418	287,218	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 statului 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	54,649	11,184	0	0	54,649	11,184
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	12,083,311	2,472,099	2,295,324	469,875	14,378,725	2,942,869
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	109,298	22,368	20,767	4,250	130,065	26,618
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>		<b>14,760,414</b>	<b>3,020,775</b>	<b>2,669,496</b>	<b>546,322</b>	<b>17,429,910</b>	<b>3,567,098</b>
<b>CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predate la beneficiar</b>							
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	52,166,36	10,723	11,812	2,417	63,978,56	13,140,777
6.2	Proba tehnologice	124,328,71	25,445	23,623	4,835	147,952,93	30,275,75
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>		<b>176,495,07</b>	<b>36,168,75</b>	<b>35,435,82</b>	<b>7,252,87</b>	<b>211,931,49</b>	<b>43,416,52</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>180,144,245,82</b>	<b>36,867,215,65</b>	<b>26,328,145,83</b>	<b>5,308,155,83</b>	<b>206,472,421,65</b>	<b>42,255,371,48</b>
Din care C + M		109,298,034,59	22,368,261,18	20,766,626,57	4,249,969,62	130,064,661,17	26,618,230,86

Data: 15-Apr-21

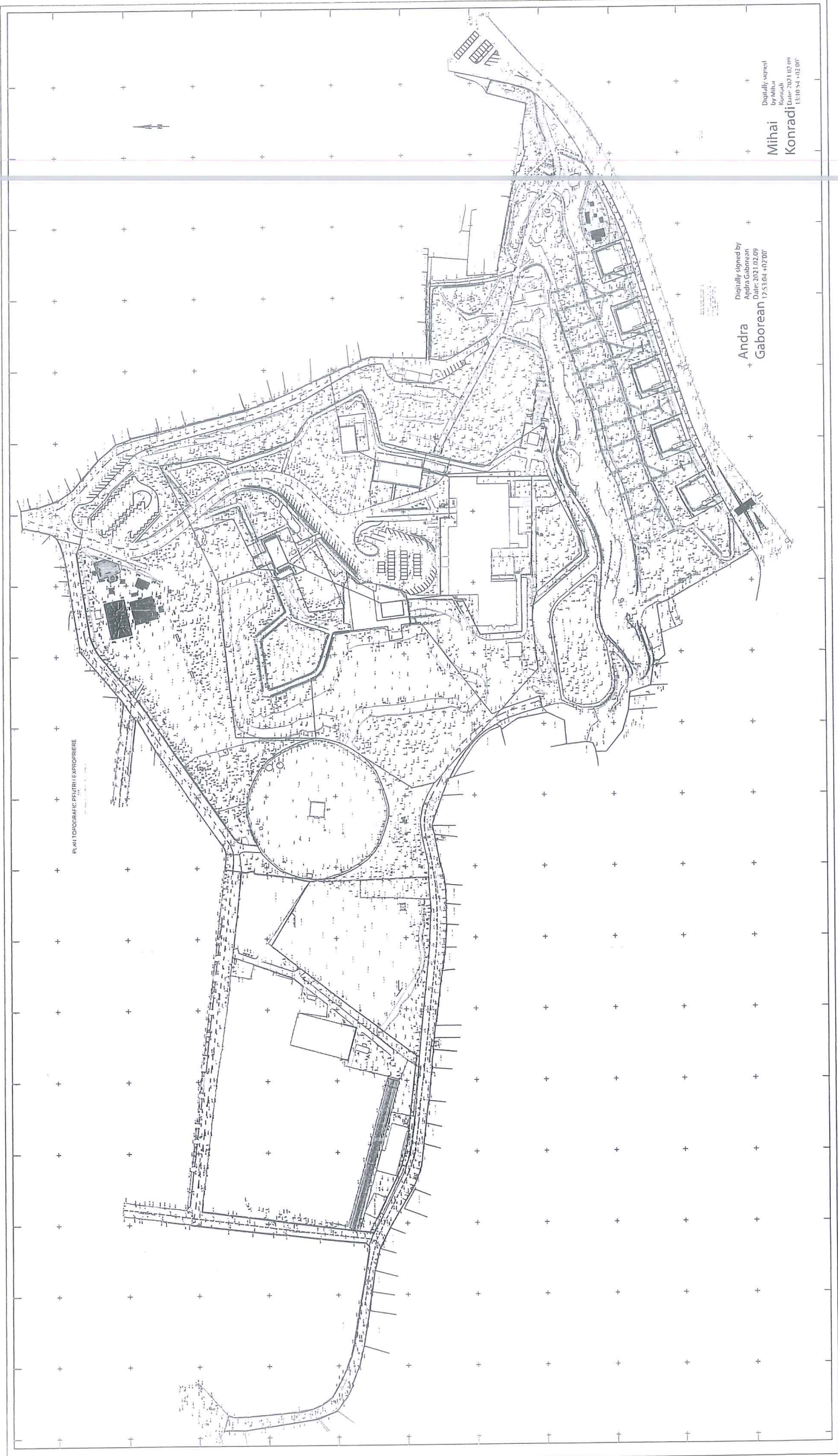
Intocmit,

Beneficiar / Investitor,

ASOCIEȚEA METAPOLIS Architects SPRL - Atelier MASS SRL - AM HOPEAT  
și  
SC PRODECO ARHITECTURĂ ȘI INGINERIE SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA





PLANUL TOPOGRAFIC PENTRU EXPLOATARE

Digitally signed by  
Andra Gaborean  
Date: 2023.02.09  
17:53:04 +0200

Digitally signed  
by Mihai  
Konradi  
Date: 2023.02.09  
13:10:54 +0200

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,

Examinand 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,

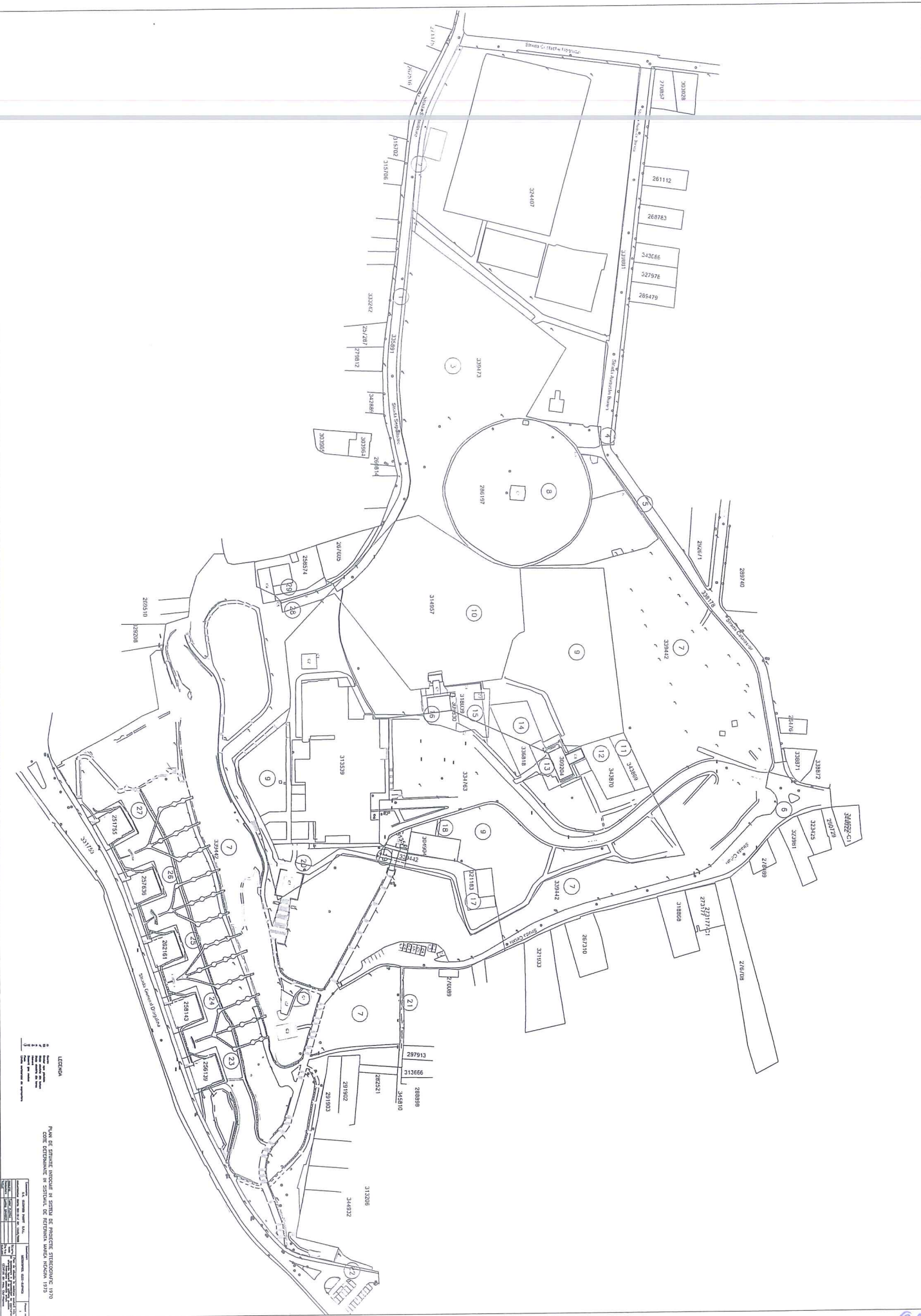
HOTĂRĂȘTE:

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



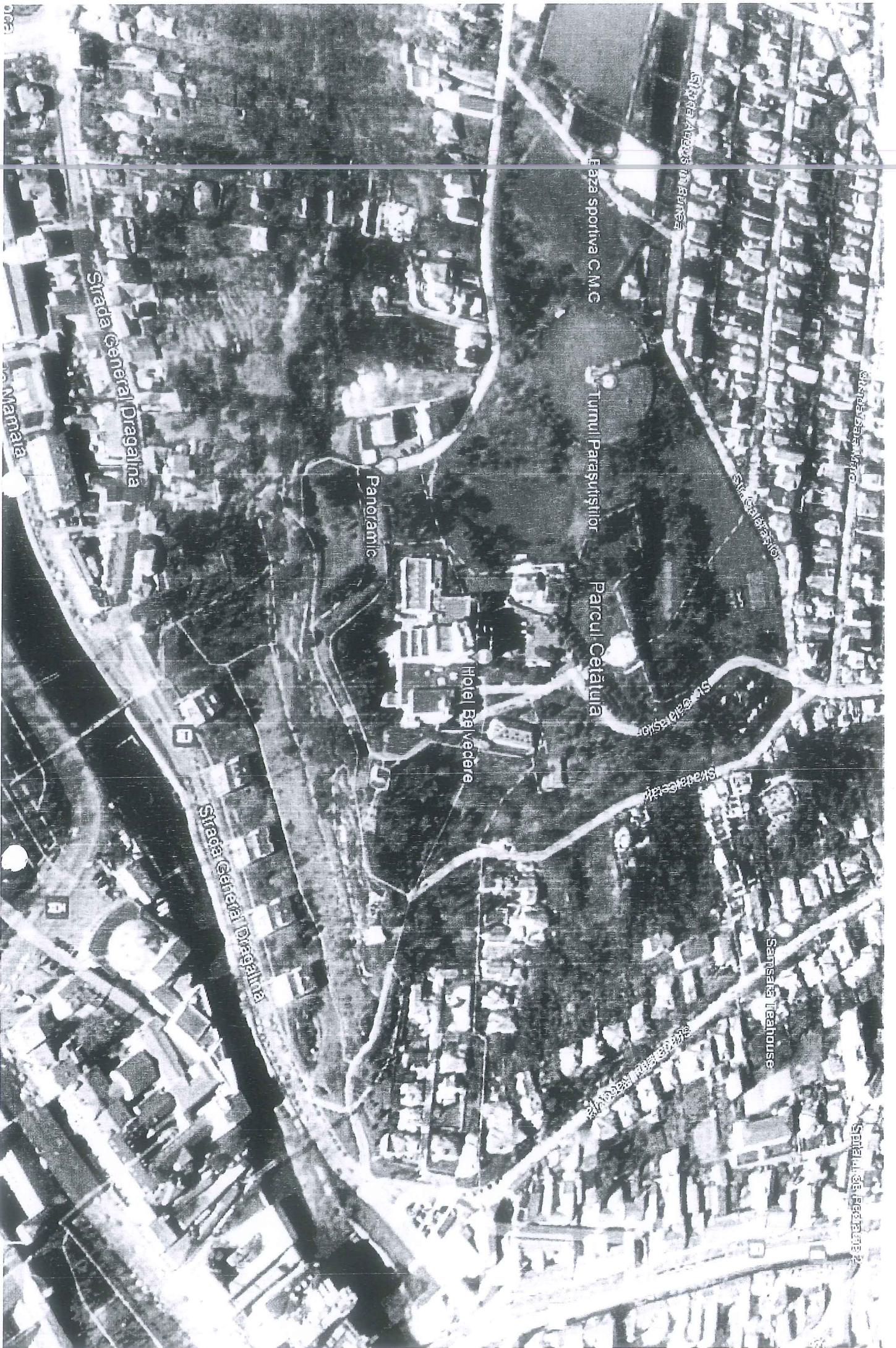
LEGENDA

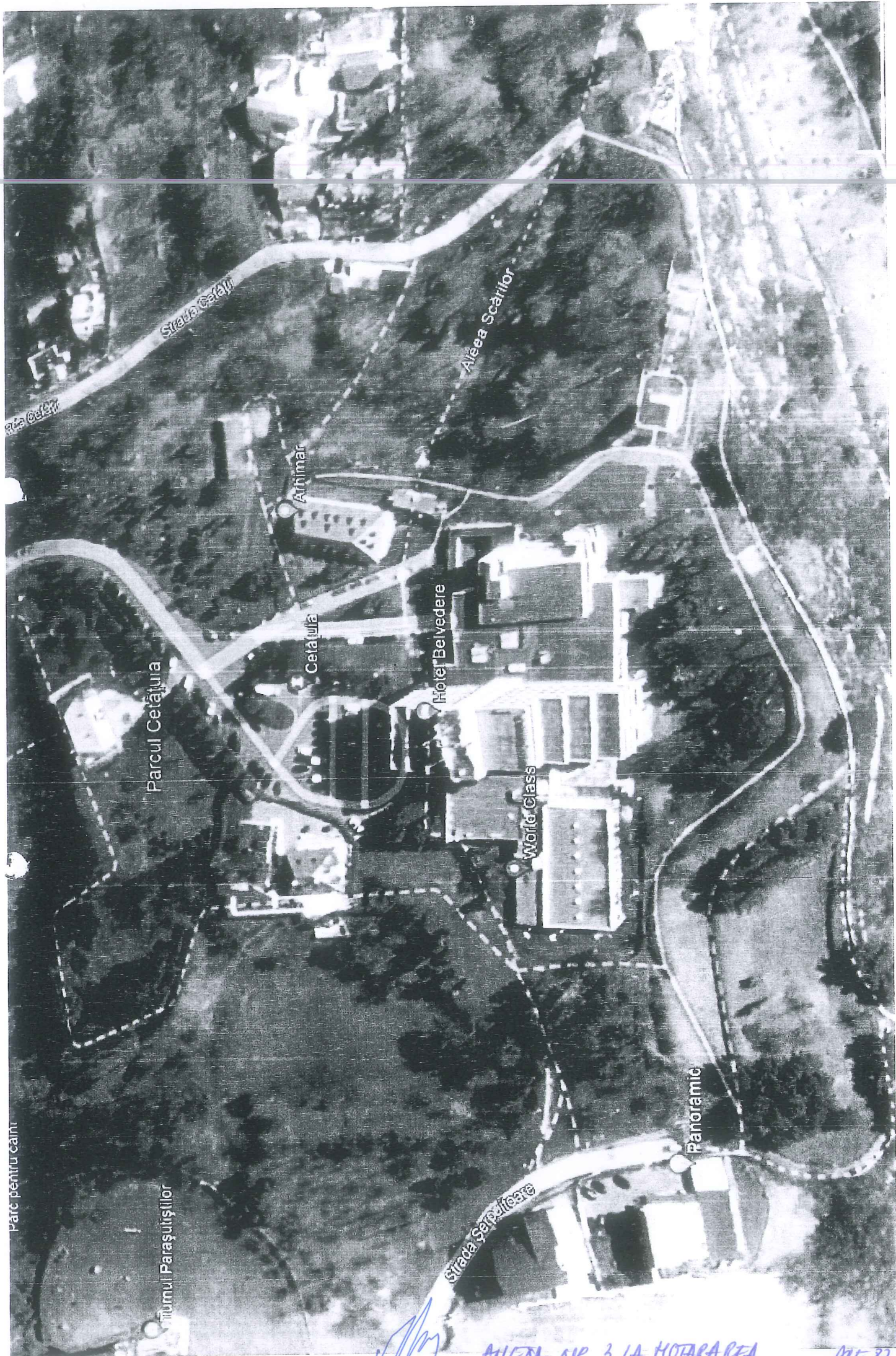
- 1. Zona de Locuințe
- 2. Zona de Servicii
- 3. Zona de Parcare
- 4. Zona de Verdeață
- 5. Zona de Circulație
- 6. Zona de Utilități
- 7. Zona de Activități
- 8. Zona de Sport
- 9. Zona de Recreare
- 10. Zona de Educație
- 11. Zona de Cultură
- 12. Zona de Artă
- 13. Zona de Muzee
- 14. Zona de Teatru
- 15. Zona de Cinematografie
- 16. Zona de Concerte
- 17. Zona de Dans
- 18. Zona de Muzică
- 19. Zona de Literatură
- 20. Zona de Jurnalism
- 21. Zona de Știință
- 22. Zona de Tehnologie
- 23. Zona de Medicină
- 24. Zona de Psihologie
- 25. Zona de Sociologie
- 26. Zona de Istorie
- 27. Zona de Geografie
- 28. Zona de Biologie
- 29. Zona de Fizică
- 30. Zona de Chimie
- 31. Zona de Matematică
- 32. Zona de Limbaje
- 33. Zona de Arte Plastice
- 34. Zona de Arte Literare
- 35. Zona de Jurnalism
- 36. Zona de Editură
- 37. Zona de Distribuție
- 38. Zona de Comerț
- 39. Zona de Servicii
- 40. Zona de Activități
- 41. Zona de Sport
- 42. Zona de Recreare
- 43. Zona de Educație
- 44. Zona de Cultură
- 45. Zona de Artă
- 46. Zona de Muzee
- 47. Zona de Teatru
- 48. Zona de Cinematografie
- 49. Zona de Concerte
- 50. Zona de Dans
- 51. Zona de Muzică
- 52. Zona de Literatură
- 53. Zona de Jurnalism
- 54. Zona de Știință
- 55. Zona de Tehnologie
- 56. Zona de Medicină
- 57. Zona de Psihologie
- 58. Zona de Sociologie
- 59. Zona de Istorie
- 60. Zona de Geografie
- 61. Zona de Biologie
- 62. Zona de Fizică
- 63. Zona de Chimie
- 64. Zona de Matematică
- 65. Zona de Limbaje
- 66. Zona de Arte Plastice
- 67. Zona de Arte Literare
- 68. Zona de Jurnalism
- 69. Zona de Editură
- 70. Zona de Distribuție
- 71. Zona de Comerț
- 72. Zona de Servicii
- 73. Zona de Activități
- 74. Zona de Sport
- 75. Zona de Recreare
- 76. Zona de Educație
- 77. Zona de Cultură
- 78. Zona de Artă
- 79. Zona de Muzee
- 80. Zona de Teatru
- 81. Zona de Cinematografie
- 82. Zona de Concerte
- 83. Zona de Dans
- 84. Zona de Muzică
- 85. Zona de Literatură
- 86. Zona de Jurnalism
- 87. Zona de Știință
- 88. Zona de Tehnologie
- 89. Zona de Medicină
- 90. Zona de Psihologie
- 91. Zona de Sociologie
- 92. Zona de Istorie
- 93. Zona de Geografie
- 94. Zona de Biologie
- 95. Zona de Fizică
- 96. Zona de Chimie
- 97. Zona de Matematică
- 98. Zona de Limbaje
- 99. Zona de Arte Plastice
- 100. Zona de Arte Literare

PLAN DE SITUAȚIE ÎNCAȘI ÎN SITUAȚIE DE PROIECTE ȘTIINȚIFICE 1970  
 CONȚINE DETALIILE ÎN SITUAȚIE DE ÎNȚEBINUT ÎN ANUL 1970

1. Zona de Locuințe	2. Zona de Servicii	3. Zona de Parcare	4. Zona de Verdeață	5. Zona de Circulație	6. Zona de Utilități	7. Zona de Activități	8. Zona de Sport	9. Zona de Recreare	10. Zona de Educație	11. Zona de Cultură	12. Zona de Artă	13. Zona de Muzee	14. Zona de Teatru	15. Zona de Cinematografie	16. Zona de Concerte	17. Zona de Dans	18. Zona de Muzică	19. Zona de Literatură	20. Zona de Jurnalism	21. Zona de Știință	22. Zona de Tehnologie	23. Zona de Medicină	24. Zona de Psihologie	25. Zona de Sociologie	26. Zona de Istorie	27. Zona de Geografie	28. Zona de Biologie	29. Zona de Fizică	30. Zona de Chimie	31. Zona de Matematică	32. Zona de Limbaje	33. Zona de Arte Plastice	34. Zona de Arte Literare	35. Zona de Jurnalism	36. Zona de Editură	37. Zona de Distribuție	38. Zona de Comerț	39. Zona de Servicii	40. Zona de Activități	41. Zona de Sport	42. Zona de Recreare	43. Zona de Educație	44. Zona de Cultură	45. Zona de Artă	46. Zona de Muzee	47. Zona de Teatru	48. Zona de Cinematografie	49. Zona de Concerte	50. Zona de Dans	51. Zona de Muzică	52. Zona de Literatură	53. Zona de Jurnalism	54. Zona de Știință	55. Zona de Tehnologie	56. Zona de Medicină	57. Zona de Psihologie	58. Zona de Sociologie	59. Zona de Istorie	60. Zona de Geografie	61. Zona de Biologie	62. Zona de Fizică	63. Zona de Chimie	64. Zona de Matematică	65. Zona de Limbaje	66. Zona de Arte Plastice	67. Zona de Arte Literare	68. Zona de Jurnalism	69. Zona de Editură	70. Zona de Distribuție	71. Zona de Comerț	72. Zona de Servicii	73. Zona de Activități	74. Zona de Sport	75. Zona de Recreare	76. Zona de Educație	77. Zona de Cultură	78. Zona de Artă	79. Zona de Muzee	80. Zona de Teatru	81. Zona de Cinematografie	82. Zona de Concerte	83. Zona de Dans	84. Zona de Muzică	85. Zona de Literatură	86. Zona de Jurnalism	87. Zona de Știință	88. Zona de Tehnologie	89. Zona de Medicină	90. Zona de Psihologie	91. Zona de Sociologie	92. Zona de Istorie	93. Zona de Geografie	94. Zona de Biologie	95. Zona de Fizică	96. Zona de Chimie	97. Zona de Matematică	98. Zona de Limbaje	99. Zona de Arte Plastice	100. Zona de Arte Literare
---------------------	---------------------	--------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	------------------	---------------------	----------------------	---------------------	------------------	-------------------	--------------------	----------------------------	----------------------	------------------	--------------------	------------------------	-----------------------	---------------------	------------------------	----------------------	------------------------	------------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	--------------------	--------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------	------------------------	-------------------	----------------------	----------------------	---------------------	------------------	-------------------	--------------------	----------------------------	----------------------	------------------	--------------------	------------------------	-----------------------	---------------------	------------------------	----------------------	------------------------	------------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	--------------------	--------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------	------------------------	-------------------	----------------------	----------------------	---------------------	------------------	-------------------	--------------------	----------------------------	----------------------	------------------	--------------------	------------------------	-----------------------	---------------------	------------------------	----------------------	------------------------	------------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	--------------------	--------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------------------------







Parc pentru copii

Muntele Parașutiștilor

Parcul Cetațuia

Arhinar

Cetațuia

Hotel Belvedere

World Class

Strada Cășilor

Aleea Scărilor

Strada Șarpei (Șere)

Panoramic

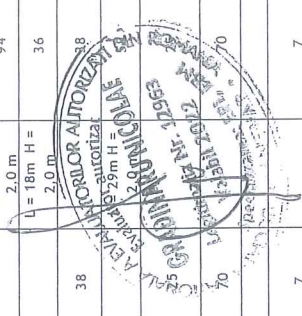
*[Handwritten signature]*

AVETA NR 3 LA HOTARAREA

ME 87 PG. 87



Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (m)	Suprafata constructie pentru calcul tehnologic (lei/mp/mi etc)	Valoarea de plata lei/mp rezultata din anexe si calcule	Valoarea totala de plata (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
6	11	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie platforma terasa					2075		2075	237	491.775	8.355,00	590.130,00
7	12	Cluj-Napoca	SC RONSDIE STEEL SRL	C10 Constructie metalica usoara					209		209	1000	209.000	11.800,00	250.800,00
8	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	C11 Constructie metalica usoara					206		206	1000	206.000	11.200,00	247.200,00
				C12 Constructie metalica usoara				44			44	1000	44.000	8.800,00	52.800,00
				CC	343869	343869	400	400				1460	584.000	16.800,00	700.800,00
				CC	343870	343870	791	791				1300	1.028.300	105.660,00	1.233.960,00
				CC	309204	309204	720	522				1300	678.600	35.720,00	814.320,00
				C1 Constructie gang de trecere					64			1217	77.888	15.577,60	93.465,60
				C2 Constructie Alee pietonala					46			237	10.902	2.180,40	13.082,40
				C3 Constructie zid de sprijin						L = 12m H = 2,0 m	24	977	23.448	4.689,60	28.137,60
				C4 Constructie Alee pietonala					45			237	10.665	2.133,00	12.798,00
				C5 Constructie zid de sprijin						L = 8m H = 2,0 m	16	977	15.632	3.126,40	18.758,40
				CC	336818	336818	1288	1288				1300	1.674.400	34.880,00	2.009.280,00
				C1 Constructie metalica usoara					200			1000	200.000	40.000,00	240.000,00
				C2 Constructie platforma pietruita					686			101	69.286	13.857,20	83.143,20
				C3 Constructie platforma dale					198			356	70.488	14.097,60	84.585,60
				CC	318039	318039	800	800				1300	1.040.000	108.000,00	1.248.000,00
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120	P + 1		6800	1.632.000	26.400,00	1.958.400,00
				C2 Constructie platforma mozaic					31			677	20.987	4.197,40	25.184,40
				C3 Constructie zid de sprijin						L = 47m H = 2,0 m	94	977	91.838	18.367,60	110.205,60
				C4 Constructie zid de sprijin						L = 18m H = 2,0 m	36	977	35.172	7.034,40	42.206,40
				C5 Constructie Terasa					38			367	13.946	2.789,20	16.735,20
				C6 Constructie zid de sprijin						L = 29m H = 2,0 m	977	977	56.666	11.333,20	67.999,20
				C7 Constructie platforma mozaic								677	16.925	3.385,00	20.310,00
				C8 Constructie scari acces					70			1938	135.660	27.132,00	162.792,00
				CC	309830	309830	500	339				1460	494.940	98.988,00	593.928,00
				C1 Constructie Camera tehnica					7			1200	8.400	1.680,00	10.080,00
				C2 Constructie zid de sprijin						L = 4m H = 2,0 m	8	977	7.816	1.563,20	9.379,20





Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (m)	Suprafata constructie pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de plata lei/mp rezultata din anexe și calcule	Valoarea totala de plata (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
				C3 Constructie Zid de sprijin						L = 13m H = 2,0 m	26	977	25.402	5.080,40	30.482,40
				C4 Platforma cu piatra cubica					362		362	237	85.794	17.158,80	102.952,80
12	17	Cluj-Napoca	SELEJAN ILEANA	CC	321188	321188	500	298				1460	435.080	37.016,00	522.096,00
13	18	Cluj-Napoca	ARMHAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23				1460	33.580	6.716,00	40.296,00
14	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863				1040	1.937.520	87.504,00	2.325.024,00
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alea pietonala					632		632	237	149.784	29.956,80	179.740,80
15	29	Cluj-Napoca	SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C1 Constructie Gard	336017	8787				L = 36m H = 1,7m	61,2	61	3.733	746,64	4.479,84
TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA													29.407.390,20	5.881.478,04	35.288.868,24



ANEXA NR 4 LA HOTARAREA  
ARE 3 PAGINI

**REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie  
coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la  
obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”**

Strategia municipiului Cluj-Napoca în domeniul zonelor verzi prevede următoarele: ”În relație cu biodiversitatea și spațiile verzi la nivel municipal se va urmări creșterea procentului de spațiu verde pe cap de locuitor peste media la nivel național, distribuția echilibrată a spațiilor verzi care să asigure accesul facil al tuturor locuitorilor și îndeplinirea diverselor roluri inclusiv a celor de tip antipoluare și pro-biodiversitate. În acest sens este necesar un efort puternic investițional și de reglementare, cu referire la conservarea spațiilor verzi existente și realizarea de noi spații verzi în zonele deficitare și în cele de dezvoltare urbană; prin aceste măsuri se poate asigura faptul că spațiile au compacte, suprafață adecvată și interconectare, formând o rețea verde”.

Prin Hotărârea nr.167/2021 a fost aprobată documentația și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” .

În acest sens, prin Hotărârea nr. 533 din 7 iulie 2022, privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, cu suprafața studiată, respectiv 140.295 mp. conform Procesului verbal de recepție nr. 3445/2022 al O.C.P.I. Cluj.

Prin adresa nr. 735244/45/12.09.2022, în baza contractului de prestări servicii nr. 313717/14.02.2022, încheiat cu autoritatea locală, societatea prestatoare SCA ”Teaha&Fuzeși” a depus Procesul verbal de recepție nr. 4965/2020 semnat digital cu semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat, a persoanei din cadrul OCPI Cluj, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, Documentația „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” și Raportul de evaluare întocmit de S.C. Expertus S.R.L.

Din perspectiva legiferării, cadrul legal este dat de 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 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele expuse mai sus,

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind propunerea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.

PRIMAR,  
EMIL BOC

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 829809/1 din 28.09.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății. Direcția Juridică și Direcția economică prezintă următoarele:

Strategia municipiului Cluj-Napoca, în domeniul zonelor verzi prevede următoarele: ”În relație cu biodiversitatea și spațiile verzi la nivel municipal se va urmări creșterea procentului de spațiu verde pe cap de locuitor peste media la nivel național și distribuția echilibrată a spațiilor verzi care să asigure accesul facil al tuturor locuitorilor și îndeplinirea diverselor roluri inclusiv a celor de tip antipoluare și pro-biodiversitate. În acest sens este necesar un efort puternic investițional și de reglementare cu referire la conservarea spațiilor verzi existente și realizarea de noi spații verzi în zonele deficitare și în cele de dezvoltare urbană; prin aceste măsuri se poate asigura faptul că spațiile au compactețe, suprafață adecvată și interconectare formând o rețea verde”.

Prin Hotărârea nr.167/2021 a fost aprobată documentația și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” .

Ulterior prin Hotărârea nr. 533 din 7 iulie 2022, privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021( privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”), s-a aprobat Studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” cu suprafața studiată, respectiv 140.295 mp. conform Procesului verbal de recepție nr. 3445/2022 al O.C.P.I. Cluj.

Conturul coridorului de expropriere a fost modificat, iar în baza procesului verbal nr. 4965/08.09.2022 al O.C.P.I Cluj, a fost recepționată Documentația plan topografic aferent coridorului de expropriere în vederea elaborării studiului de fezabilitate pentru investitia „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.

Prin adresa nr.735244/45/12.09.2022, în baza contractului de prestări servicii nr. 313717/14.02.2022, încheiat cu autoritatea locală, societatea prestatoare SC ”Teaha&Fuzeși” a depus Procesul-verbal de recepție nr. 4965/08.09.2022 semnat digital cu semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat, a persoanei din cadrul OCPI Cluj, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, Documentația „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” și Raportul de evaluare întocmit de S.C. Expertus S.R.L..

Conform documentației plan de situație recepționată de către OCPI Cluj semnată digital cu semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat având ca scop recepția coridorului de

expropriere aferent investiției, prin Proces-verbal nr. 4965/08.09.2022 amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții este de 140.295 mp.

Conform procedurii instituite de lege, proprietățile afectate de coridorul de expropriere, astfel cum acesta a fost avizat și recepționat de către OCPI Cluj, au fost evaluate prin rapoarte de evaluare individuale și prin care a fost estimată valoarea despăgubirilor. Valoarea totală a despăgubirilor este de 35.288.868,24 lei și pentru care finanțarea va fi asigurată din surse proprii ale bugetului local.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, sunt incidente și aplicabile următoarele dispoziții legale:

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*)

Art 18. pct. 9 „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia:

Art. 2 alin (1). În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

...lit.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;

(2<sup>1</sup>) Expropriatori sunt județele pentru obiectivele de interes județean, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale județene, iar municipiile, orașele și comunele, pentru obiectivele de interes local, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale.

alin (3). În aplicarea prevederilor prezentei legi, expropriatorul prevăzut la alin. (2) este reprezentat de: lit. e) unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de autoritățile administrației publice locale sau de aeroporturile de interes local pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare proprii, precum și de autoritățile administrației publice locale pentru lucrările de interes public de construcție, reabilitare și de modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, a infrastructurii de apă uzată, pentru lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare, pentru lucrările de conservare a spațiilor verzi existente și de amenajare de noi spații verzi, pentru lucrările de regenerare urbană, pentru lucrările de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu și pentru lucrările de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole;

- Art. 3 „Potrivit prevederilor prezentei legi pot fi expropriate bunurile imobile proprietate a persoanelor fizice sau persoanelor juridice, cu sau fără scop lucrativ, și a oricăror alte entități, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, pe care se realizează lucrările de utilitate publică de interes național, județean și local”.

- Art. 4 „Etapile procedurii de expropriere sunt: a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local; b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor; c) transferul dreptului de proprietate; d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

- Art. 5 „Alin (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.

Alin. (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.

- Art.7 "După aprobarea indicatorilor tehnico-economici, a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului sau a documentațiilor topo-cadastrale, după caz, expropriatorul are obligația consemnării sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile, individualizați conform listei proprietarilor, așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, afectați de prevederile prezentei legi, precum și obligația afișării listei imobilelor ce urmează a fi expropriate și care fac parte din coridorul de expropriere, anterior notificării proprietarilor."

- Art. 8 "(1) Notificarea intenției de expropriere a imobilelor, precum și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate se transmit prin poștă către proprietari. Lista imobilelor se face publică prin afișarea acesteia la sediul consiliului local respectiv și pe pagina proprie de internet a expropriatorului."

- Art. 9 "(5<sup>1</sup>) Coridorul de expropriere include lista imobilelor expropriate, precum și lista imobilelor proprietate publică."

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

-Art. 1"(2) Coridorul de expropriere reprezintă suprafața de teren cu sau fără alte imobile aferente, ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art. 2 alin. (1) din lege, stabilită pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, și delimitată în baza unui plan topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970.

(5) Documentația privind coridorul de expropriere va avea anexată lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale. Elementele coridorului de expropriere vor fi stabilite, în condițiile legii, în studiul de fezabilitate și/sau în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului

(6) Amplasamentul lucrării este stabilit pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Acesta va fi delimitat în baza planurilor topografice realizate în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970 pentru lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, respectiv în baza unui plan topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970 și materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate

care îl definesc, pentru toate celelalte lucrări prevăzute la art. 2 alin. (1) din lege.

- Art. 4 Alin. (2) Prin hotărârea pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere, în cazul lucrărilor de investiții, se aprobă: a) indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente; b) amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz; c) sursa de finanțare; d) declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere; e) lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale; f) 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; g) termenul în care sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Alin (7) Listele imobilelor afectate, cele ale proprietarilor și cele ale altor titulari de drepturi reale, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale, vor cuprinde informațiile privind: a) județul, unitatea administrativ-teritorială, tarlăua, parcela, numele și prenumele/denumirea deținătorului, puse la dispoziție de unitățile administrativ-teritoriale; b) județul, unitatea administrativ-teritorială, numărul cadastral sau topografic, după caz, și numărul de carte funciară, numele și prenumele/denumirea deținătorului terenului, suprafața înscrisă în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară; c) suprafața care urmează a fi expropriată și valoarea despăgubirii stabilită conform raportului de evaluare întocmit pe categorii de folosință pentru fiecare unitate administrativ-teritorială.

Art.5 (1) După publicarea hotărârii și efectuarea deschiderilor de credit bugetar în conformitate cu art. 4 alin. (8), cu respectarea prevederilor legale, expropriatorul are obligația de a consemna sumele individuale reprezentând plata despăgubirii pe numele expropriaților conform listei prevăzute la art. 4 alin. (2).

(2) Expropriatorul are obligația de a afișa lista imobilelor ce urmează a fi expropriate și planul topografic care conține coridorul de expropriere la sediul consiliului local și pe pagina proprie de internet și de a notifica intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere.

(3) Notificarea intenției de expropriere a imobilelor ce urmează a fi expropriate se transmite către proprietari prin poștă.

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere economic, sunt incidente prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, fiind asigurate prevederi bugetare astfel încât proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local

Având în vedere cele expuse, supunem dezbaterii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, următoarele:

1. Propunerea privind aprobarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, în suprafață de 140.295 mp., 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, prin procesul verbal nr. 4965/2022, care se va constitui în Anexa 1 la hotărâre.

2. Propunerea privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la pct 1.

3. Propunerea privind aprobarea listei 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 „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” și sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj, care se va

constitui în Anexa 2 la hotărâre.

4. Propunere privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de către S.C. Expertus S.R.L pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” , care se va constitui în Anexa 3 la hotărâre.

5. Propunerea privind aprobarea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza rapoartelor de evaluare, care se va constitui în Anexa 4 la hotărâre.

6. Propunerea privind aprobarea alocării de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de 35.288.868,24 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziția proprietarului imobilelor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” .

7. Propunerea privind aprobarea Planului cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” 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.

8. Propunerea privind aprobarea notificării prin poștă a proprietarului a intenției de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și a listei imobilelor ce urmează a fi expropriate.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

**Direcția patrimoniul municipiului  
și evidența proprietății**

Director executiv,  
Iulia ARDEUȘ

P:Șef Serviciu: Mihaela Miron

**Direcția Juridică**

Director executiv,  
Alina RUS

27.10.2022

**Direcția Economică**

Director executiv,  
Olimpia MOIGRĂDAN

Întocmit: Teodora Dinu

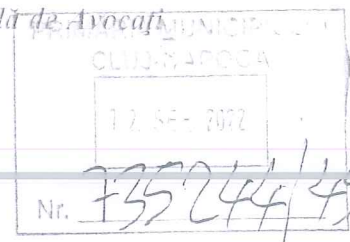
*Tdinu*

Teodora Totiu  
si Elena Boc  
13.09.22

5720  
av. Henis Alex  
Cluj Napoca

"Teaha & Fuzesi"

Societate Civilă de Avocați



CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

In atenția: Domnului Primar Emil Boc

Spre știință: Dna. Alina Rus - Director Direcția Juridică  
Dna. Iulia Ardeuș - Director Direcția Patrimoniului și Evidența Proprietății  
Dna. Mihaela Miron - Șef Serviciu Evidență Patrimoniu și Cadastru

Referitor: Contract nr. 313717/14.02.2022 „Întocmirea documentațiilor cadastrale, a rapoartelor de evaluare și asigurarea serviciilor de asistență și reprezentare, în relațiile cu proprietarii, în vederea dobândirii prin expropriere a imobilelor necesare proiectării, execuției obiectivului de investiție - Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca și întocmirii documentațiilor cadastrale aferente pentru coridorul de expropriere”

Subiect: Predare documente etapa 4.1. din Caietul de Sarcini - „Servicii în vedere emiterii și publicării hotărârii locale prevăzută la art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare”

Nr. intern: 08/12.09.2022

Pagini: 1 + anexe conform detalierii de mai jos + 1DVD

Stimate Doamne, Stimate Domn,

Subscrisa Societatea Civilă de Avocați „Teaha & Fuzesi”, prin Av. Fuzesi Heniş Alexandra,

Prin raportare la prevederile punctului 4.1. din Caietul de Sarcini anexă la Contractul nr. 313717/14.02.2022, respectiv Servicii în vedere emiterii și publicării hotărârii locale prevăzută la art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, vă depunem anexat:

1. Procesul verbal de recepție nr. 4965/2022 din data de 08.09.2022 semnat digital cu semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat, a persoanei din cadrul OCPI Cluj;
2. Documentație topografică plan de situație recepționată de către OCPI Cluj semnată digital cu semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat;
3. Lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul de investiții „Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca”;
4. Raport de evaluare - 1 exemplar original;
5. CD - pe care sunt inscripționate documentele menționate la punctele 1 - 4 în format pdf, semnate digital cu semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat, iar listele și în format dwg.

Cu deosebită stimă,

Societatea Civilă de Avocați „Teaha & Fuzesi”, prin  
Av. Fuzesi - Henis Alexandra Daniela



1

Cluj-Napoca  
Str. Brașov nr. 34  
Telefon /fax +40-264-402.711  
Telefon 0744 - 37.77.68, 0731-11.90.99  
Cod operator de date cu caracter personal – 16.668



## HOTĂRÂRE

privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (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 modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (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. 607699/1/30.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 607738/423/30.06.2022 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, al Direcției Tehnice și al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”);

Având în vedere Procesul-verbal de recepție nr. 3445/2022 al O.C.P.I. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 5 alin. (1) și (3) 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, ale art. 7 alin. (1) - (5) și alin. (7) - (8) 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. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. 4) lit. d din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1 alin. (2), (5) și (6) din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

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. I. Se aprobă modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea

ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”), conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, Direcția Economică și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Rosca



## 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

Contrasemnează  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



## Principali 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 si 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 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 protejerea 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



DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE,  
DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI MANAGEMENT PROIECTE

DIRECTOR, OVIDIU CÎMPEANU

CONSILIER JURIDIC,  
RAMONIT GÂRNA

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

În prețuri constante, la cursul INFOEURO= 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.
<b>CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>							
1.1	Obținerea terenului	40,864,650	8,363,107	0	0	40,864,650	8,363,107
1.2	Amenajarea terenului	3,079,596	630,251	505,123	119,748	3,664,719	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	983,803	180,874	167,223	34,366	1,051,026	215,240
<b>TOTAL CAPITOL 1</b>		<b>44,828,049</b>	<b>9,174,232</b>	<b>753,046</b>	<b>154,114</b>	<b>45,581,095</b>	<b>9,328,346</b>
<b>CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului</b>							
2.1	Cheltuieli estimate pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	837,061	171,308	159,042	32,548	996,103	203,856
<b>TOTAL CAPITOL 2</b>		<b>837,061</b>	<b>171,308</b>	<b>159,042</b>	<b>32,548</b>	<b>996,103</b>	<b>203,856</b>
<b>CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>							
3.1	Studii	764,516	156,461	145,258	29,728	909,774	186,189
3.1.1	Studii de teren	357,245	73,112	67,877	13,891	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 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	3,848	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	Temă de proiectare	0	0	0	0	0	0
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0	0	0	0	0	0
3.5.3	Studii 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	51,699
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	200,000	40,931	38,000	7,777	238,000	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	1,092,980	223,683	207,666	42,500	1,300,647	266,182
3.7.2	Auditul financiar	546,490	111,841	103,833	21,250	650,323	133,091
3.8	Asistență tehnică	451,814	92,465	85,045	17,568	537,658	110,034
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	100,000	20,465	19,000	3,888	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 fazele 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	Dirigenția de șantier	351,814	72,000	66,845	13,680	418,658	85,680
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>3,730,555</b>	<b>763,472</b>	<b>708,806</b>	<b>145,060</b>	<b>4,439,361</b>	<b>908,532</b>
<b>CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de baza</b>							
4.1	Construcții și instalații	102,796,999	21,037,779	19,531,411	3,997,178	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	573,380	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	2,526,536	2,345,628	480,042	14,691,039	3,006,577
4.6	Active necorporale	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>115,801,697</b>	<b>23,699,261</b>	<b>22,002,322</b>	<b>4,502,860</b>	<b>137,804,020</b>	<b>28,202,120</b>
<b>CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli</b>							
5.1	Organizarea de șantier	1,056,068	380,015	352,805	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 conexie 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 statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	109,298	22,368	0	0	109,298	22,368
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 autorizația de construire / desființare	54,649	11,184	0	0	54,649	11,184
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	12,083,811	2,472,998	2,295,924	469,870	14,379,735	2,942,868
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	109,298	22,368	20,767	4,250	130,065	26,618
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>		<b>14,760,414</b>	<b>3,020,775</b>	<b>2,669,496</b>	<b>546,322</b>	<b>17,429,910</b>	<b>3,567,098</b>
<b>CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar</b>							
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	62,166,36	12,723	11,812	2,417	73,977,96	15,139,87
6.2	Probe tehnologice	124,338,71	25,445	23,623	4,835	147,955,93	30,279,75
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>		<b>186,499,07</b>	<b>38,167,75</b>	<b>35,434,82</b>	<b>7,251,87</b>	<b>221,933,89</b>	<b>45,419,62</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>180,144,245,82</b>	<b>36,867,215,65</b>	<b>26,328,145,83</b>	<b>5,388,155,83</b>	<b>206,472,421,66</b>	<b>42,255,371,48</b>
Din care C + M		<b>109,298,034,59</b>	<b>22,368,261,18</b>	<b>20,766,626,57</b>	<b>4,249,969,62</b>	<b>130,064,661,17</b>	<b>26,618,230,80</b>

Data: 18-Apr-21

Întocmit,

Beneficiar / Investitor,

ASOCIERIA METAPOLIS Architects SPRL - Atelier MASS SRL - ALA HOPEAT  
și

SC PRODECO ARHITECTURĂ ȘI INGINERIE SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

CONSILIER JURIDIC,  
RAMONA GĂRBA